90-05059/

# ANNUAL REPORT 1988 • 1989

**Additional copies of this and other Government publications are available from:**

The Ontario Government Bookstore, 880 Bay St., Toronto, for personal shopping. Out-of-town customers write to Publications Services Section, 5th Floor, 888 Bay St., Toronto M7A 1N8. Telephone (416) 965-6015. Toll-free long distance 1-800-268-7540. In area code 807 dial 0-Zenith 67200. Mastercard and Visa accepted. Cheques and money orders payable to the Treasurer of Ontario.

**Price: $2.50**

ISSN 0835-0213

Ontario

Office of the Minister
Bureau du Ministre

Ministry of Housing
Ministère du Logement

777 Bay Street
Toronto, Ontario
M5G 2E5
416/585-7111

777, rue Bay
Toronto (Ontario)
M5G 2E5
416/585-7111

THE HONOURABLE
LINCOLN M. ALEXANDER,
Q.C, K. St.J., B.A., L.L.D.
Lieutenant Governor of
the Province of Ontario

MAY IT PLEASE YOUR HONOUR:

For the information of Your Honour and the Legislative Assembly, we have the privilege of presenting the Annual Report of the Ministry of Housing for the fiscal year ending March 31, 1989, and the Annual Report of Ontario Housing Corporation for the calendar year 1988.

Respectfully submitted,

John Sweeney
Minister

Ontario

Office of the Deputy Minister

Bureau du Sous-ministre

Ministry of Housing

Ministère du Logement

777 Bay Street
Toronto, Ontario
M5G 2E5

777, rue Bay
Toronto (Ontario)
M5G 2E5

THE HONOURABLE
JOHN SWEENEY
MINISTER OF HOUSING

SIR:

I have the honour to submit for your approval the 1988/89 Annual Report of the Ministry of Housing.

Respectfully submitted,

B.P. Davies
Deputy Minister

# TABLE OF CONTENTS

**HOUSING SUPPLY POLICY AND RENT REVIEW WING** . . . . . 1

**BUILDING PROGRAMS WING** . . . . . 6

**ONTARIO HOUSING CORPORATION** . . 8

FINANCIAL STATEMENTS . . . . . 12-19

**SOCIAL HOUSING WING** . . . . . 20

**CORPORATE RESOURCES MANAGEMENT WING** . . . . . 22

# HOUSING SUPPLY POLICY AND RENT REVIEW WING

## HOUSING SUPPLY POLICY BRANCH

The branch undertakes basic housing research, monitors economic conditions and trends in the shelter industry that affect housing policies, develops strategic policy recommendations for private market ownership and rental housing, develops new programs and monitors and evaluates existing programs. These activities deal with both new housing and the existing housing stock.

The branch is responsible for developing ministry policies on how the land use process should affect the development of housing.

In August, 1988, the Draft Policy Statement on Housing in relation to land use planning was released jointly by the Minister of Municipal Affairs and the Minister of Housing. The proposed statement, issued under the Planning Act, is intended to: provide that a substantial portion of new residential development is affordable to households of low- and moderate- income; encourage the streamlining of the approvals process; increase the supply of land available for housing; increase the range of housing types and sizes; and promote the intensification of established areas for new housing.

The branch was involved in co-ordinating, in co-operation with the Ministry of Municipal Affairs, the joint Association of Municipalities of Ontario/Industry/Government Steering Committee to examine the planning and development approvals process.

In addition, the branch is responsible for ongoing contributions to land use related issues, and legislative proposals and land use initiatives considered by the government.

In co-operation with the Ministry of Municipal Affairs, the ministry has developed a series of programs to help create more housing units from existing buildings and established areas, a process known as residential intensification.

These include enrichments to the Municipal Housing Statement, Community Planning Grants and PRIDE (Program for Renewal, Improvement, Development and Economic Revitalization) programs.

Their purpose is to encourage municipalities to consider the potential need and demand for housing in established areas, to examine local land use regulations and to improve community services and facilities to support more housing, where necessary. These programs were being revised to provide funding to municipalities so they can help meet the objectives of the Draft Housing Policy Statement.

The Home Planning Advisory Service and Local Neighbors Grant programs also provided help to municipalities. They assist producers and the general public in understanding opportunities for more housing in established communities.

The ministry also provided funds under the Convert-to-Rent and Home Sharing programs to support residential intensification. The ministry now co-funds 17 Home Sharing programs, operated by municipalities, to help persons find suitable shared accommodation.

The implementation of disabled housing initiatives, announced in 1987, continued during 1988-89. Applications for assistance under the Ontario Home Renewal Program continued at a high level.

The program, designed to preserve older, low-rise rental housing, was extended to include owner-occupied duplexes and triplexes. As well, new guidelines were put in place to extend eligibility to older rooming, boarding and lodging houses. New provisions were developed to minimize tenant disruption during the rehabilitation process.

The Home Conservation Centre was featured at 18 home shows and four conferences during the year. As well, the Ontario Renovation Information Centre provided advice and demonstrations of rehabilitation and repair techniques to 5,000 visitors.

# RENT REVIEW

The rent review program administers the Residential Rent Regulation Act, 1986, and the Rental Housing Protection Act, and provides information on the Landlord and Tenant Act.

The Residential Rent Regulation Act regulates rent increases which can be charged for private residential rental housing.

The Rental Housing Protection Act regulates conversions and demolitions, as well as renovations and repairs to rental accommodation.

## RENT REVIEW SERVICES BRANCH

The branch has three areas of responsibility: reviewing and issuing decisions on rent review applications; educating landlords and tenants about their rights and responsibilities under the law; and enforcing laws pertaining to private rental accommodation.

Much of the activity of the branch is decentralized. Staff at 20 local rent review services offices are fully versed in all aspects of the Residential Rent Regulation Act, the Landlord and Tenant Act and the Rental Housing Protection Act.

Local administrators are responsible for reviewing landlord and tenant rent review applications in their area and issuing decisions, or Orders, on each case. Activities are co-ordinated by four regional offices, and a head office in Toronto.

Because rent review legislation introduced in December, 1986, extended protection to virtually all private rental units in the province, a significant number of applications for rent review resulted during 1987 and 1988.

At the beginning of the year under review, there were about 23,000 applications before rent review waiting to be resolved. Resolving these applications was the top priority of the branch in the last fiscal year.

By year's end, the number of applications awaiting disposition had been reduced to 14,512. Of this number, 10,957 applications were from landlords seeking rent increases beyond the guideline; 2,647 were from tenants seeking rent rebates or disputing rent increases, and 908 applications were for other rulings.

In total, some 26,467 applications have been resolved by rent review staff since the introduction of the Residential Rent Regulation Act in December, 1986.

Average rent increases allowed by rent review in 1988 were 11.3 per cent while the average rent rebate awarded to tenants was $1,004.

The rent review guideline (the amount rents can increase without applying for rent review) declined for the third consecutive year.

Calculated by a formula which is tied to several inflation factors, the guideline was announced as 4.6 per cent for 1989, reduced from 4.7 per cent in 1988. In 1987, the guideline was 5.2 per cent and 6 per cent in 1986.

In addition to concentrating efforts on resolving applications, rent review services staff have continued to emphasize education activities.

Since 1986, some 600 information meetings with landlords, tenants and others have been held, reaching approximately 23,000 people.

In addition, 19 tenant and landlord groups have received $346,564 in funding under the Landlord-Tenant Education program to carry out their own education projects.

A variety of literature on rental legislation was distributed across the province to various associations, legal clinics, community groups and information centres.

And, in an effort to address the needs of Ontario's multicultural population, selected rent information literature was translated into several other languages and distributed province-wide.

Compliance activities escalated during the year as additional investigators were hired by the ministry to handle

complaints regarding the payment of "key money." Key money refers to under-the-table payments made by prospective tenants as a condition of getting a rental unit.

By the end of 1988, some 588 complaints had been received. Twenty-six convictions resulted, with fines ranging from $100 to $1,500. Restitution was made to tenants in the majority of cases.

## RENT REGISTRY

Ontario's rent registry records on computer the maximum legal rents that can be charged for private residential rental units.

Once these base rents are recorded, the computer automatically updates the information as required. This feature allows landlords, tenants, and others to find out the current maximum rent for any unit by calling any of the 20 local rent review offices.

Rental information for some 540,000 units is now recorded in the registry inquiry system. Further enhancements to the computer program were being planned at year's end.

In addition to compiling rental information, the registry conducts enforcement activities in two major areas.

First, the registry investigates offences concerning rent registration. The registration process involved landlords of complexes with more than six units who were required by law to register their rents with the registry by May 1, 1987.

While the vast majority of landlords complied, action was launched by the registry against landlords of 65 complexes involving some 1,000 units.

In 45 of these cases, landlords were prevented from collecting any rent increases until they registered their rents, while 11 registered their rents voluntarily once advised of possible penalties. The remaining nine cases were still to be settled at year's end.

Second, the registry investigates a variety of illegal rent offences. By the end of the year, the registry had launched 518 investigations, resulting in 35 convictions. Fines ranged from $100 to $1,200.

Throughout the year, the rent registry continued to provide support to the rent review services branch in computer systems development, staff training and other areas.

## RENT REVIEW POLICY BRANCH

The rent review policy branch develops policy recommendations regarding the Residential Rent Regulation Act and the Rental Housing Protection Act. Duties include formulating regulations, policy guidelines and legislation as well as developing general procedures for the rent review system.

The branch is divided into three main areas: the program analysis section; the policy section; and the financial and property management section.

The program analysis section provides the rent review program with corporate planning, research and management advice. In addition, the results of the rent review system are monitored by this section.

Rent review policy proposals are prepared by the policy section of the branch. In addition, this section evaluates the effect proposed changes in legislation might have on the rental housing market, and participates in ministry-wide policy reviews.

The financial and property management section of the branch develops regulations for the Residential Rent Regulation Act. In addition, this section helps ensure a comprehensive rent determination process and devises solutions to financial and property management issues.

## RENTAL HOUSING PROTECTION PROGRAM

The Rental Housing Protection Act helps preserve the existing supply of rental housing in Ontario by restricting certain activities.

These activities include converting rental accommodation to a co-operative form of ownership; demolishing rental buildings; renovating units; severing rental housing into individual ownerships; or otherwise changing the use of rental housing.

Failure to obtain municipal council approval for any of the activities mentioned can result in prosecution.

Since the Rental Housing Protection Act took effect July 10, 1986, seven convictions have resulted, with total fines ranging from $1,000 to $5,000.

## RESIDENTIAL RENTAL STANDARDS BOARD

The Residential Rental Standards Board was established to help ensure that residential rental properties are maintained at an acceptable level.

The board includes representatives of tenant groups, landlord organizations, municipalities and the provincial government.

The duties of the board include:

- reviewing work orders issued anywhere in the province which identify defects in rental property; identifying those considered major health or safety risks; and reporting to rent review if repair work is not completed;
- establishing and enforcing its own minimum maintenance standards in areas of the province where there are none; issuing its own work orders to correct major defects when necessary; and reporting to rent review if repair work is not completed;
- recommending long-term solutions for maintenance of rental housing in Ontario; and
- educating landlords and tenants about the benefits of good property maintenance and the work of the Standards Board.

Since its inception, the board and its staff have held meetings and workshops throughout the province with various landlord and tenant groups, municipalities and other enforcement agencies.

As of March 31, 1989, the board had received some 11,000 work orders from provincial agencies and municipalities. These orders affected approximatelv 211,000 rental units.

The board reviewed 9,354 of these orders, with the result that 4,815 orders were complied with after landlords were advised by the board of possible rent penalties.

The board also reported to rent review on an additional 2,875 orders, of which an additional 1,077 orders have since been complied with. Rent penalties have resulted in 103 cases.

During the year, the board developed and applied its own minimum maintenance standard in 420 areas of the province which did not have maintenance by-laws in force. In these areas, the board has been undertaking its own inspections and issuing notices of violations and orders to repair as and where necessary.

At year's end, the board was in the final stage of preparing recommendations to the minister for long-term solutions, which were to be circulated for public comment.

## RESIDENTIAL TENANCY COMMISSION

The Residential Tenancy Commission continued to administer the Residential Tenancies Act during the year, as provided by the Residential Rent Regulation Act, 1986.

A total of 33 initial level hearings and 103 appeal hearings were conducted, affecting a total of 3,994 units.

# HOUSING ADVOCACY TASK FORCE

The ministry formed the Housing Advocacy Task Force in the Spring of 1988 following a consensus that the solution to Ontario's housing difficulties required initiatives on several fronts.

The task force operates chiefly in three areas:

- the participation in the land use planning and approvals environment to facilitate affordable housing production;
- the development of partnerships to enhance the production of housing;
- the seeking of opportunities for affordable housing.

The task force actively advocates for sponsors of affordable housing, especially sponsors of non-profit housing. Municipal and regional governments, which manage the land use planning process, are encouraged by the province to expedite the planning approvals process for affordable housing developments.

Examples of the types of interventions spearheaded by the task force include: organizing testimony at public hearings, Planning Committee hearings and hearings at the Ontario Municipal Board; appeal of exclusionary municipal by-laws to the Ontario Municipal Board for a ruling in light of planning principles and the provincial interest in affordable housing; and, negotiation and mediation with municipal officials and staff on specific rezoning and planned approvals.

The task force actively seeks municipal and community partnerships to build on the combined strengths of the provincial government and other institutions to better serve the need for affordable housing. Partnerships are directed at addressing housing problems, the solutions of which a single agency or level of government cannot satisfactorily address on its own.

Examples of partnerships struck by the task force and the ministry are:

- partnership agreements with the cities of Ottawa and Peterborough, which involve a broad array of program initiatives and outreach activities;
- partnership agreements with the Catholic Archdiocese of Toronto and the four Metropolitan Toronto United Church Presbyteries, which involve non-profit housing development on church land and housing education through church networks;
- a jointly sponsored demonstration project with the Toronto Real Estate Board on intensified land use for affordable home ownership.

Formal partnerships were under discussion with several other municipalities, community organizations and church groups.

The task force was involved in educational activities on housing problems and solutions, community development strategies in support of affordable housing, and collaboration with the Ministry of Municipal Affairs on the implementation of Ontario's Policy Statement on Housing.

The task force has a three-year mandate. It is expected that its functions will have been absorbed into the ministry's field structure by the end of that period.

# BUILDING PROGRAMS WING

## BUILDING PROGRAMS

The building programs wing addresses the needs of Ontario's largest economic sector and employer, the building industry, and has two branches.

The Building Industry Strategy Board was established in 1986 to lead the Ontario building industry towards enhanced employment, growth and development by establishing new markets at home and abroad; and facilitating performance improvements. Supporting the initiatives of the board, in a staff capacity, was the Building Industry Secretariat. Both the board and the secretariat concluded their mandate on March 31, 1989.

The Ontario Buildings Branch is responsible for making sure buildings have a high level of public safety. It also endeavors to create a supportive environment for the industry by improving the efficiency of municipal building departments.

### BUILDING INDUSTRY STRATEGY BOARD

The board advised the minister and undertook initiatives to assist the industry in addressing a number of challenges — improving its productivity, establishing new markets and increasing employment. Industry, labor and government representatives comprised the 28-member board.

During the year under review, sub-committees of the board examined various topics. A building centre sub-committee investigated the feasibility of a world-class building centre for the province. A study on the need for such a centre and the industry's willingness to support such a centre was completed. The board endorsed the concept of the centre and at year-end was supporting a similar initiative being pursued by the Toronto Construction Association.

A sub-committee on construction information systems was established to develop a market survey for a building construction and trade information system. The results helped the board to determine the building industry's perception of information needs, use and technological awareness. The survey also assisted the board in determining the relevancy of a centralized data delivery service.

In the area of skills training and education, Future Building '88 - a joint initiative co-sponsored by Ontario's building industry, the Government of Ontario and the board - proved to be an overwhelming success. More than 50,000 young people from across the province attended the career exposition and acquired a new understanding of the building industry.

A training and education sub-committee's initiatives included the distribution of the "Building A Career" video and the teacher's curriculum guide - "The Building Industry - Career Opportunities", to high schools. Both pieces demonstrated the range of career opportunities in the building industry.

Several business and trade development activities were carried out by the export and market development sub-committee. They included joint trade missions with the Ministry of Industry, Trade and Technology to explore export opportunities in the People's Republic of China, Chile and the State of Ohio. The secretariat also hosted delegations from Argentina and Chile in Toronto.

In an effort to improve on-site productivity through pre-planning, cost effective scheduling and improved materials handling, a number of educational courses were developed. These included courses for trade and general contractors, and construction managers on construction performance.

A study was undertaken to identify the weaknesses and gaps in formal university education related to the needs of real estate development, planning, architecture, engineering, building science, management of building construction, and operation research and development, as perceived by industry practitioners, researchers and building owners.

## ONTARIO BUILDINGS BRANCH

The branch's policy and research section is responsible for general policy development, including the regulatory reform program.

Highlights of the year's activities included: completion of a major portion of the legislative consolidation and streamlining process involving the acts and regulations impacting the building industry from other ministries; and a submission to the government of a comprehensive package of 38 amendments to the Building Code Act.

Studies were completed on: the deterioration and repair of parking garages; the feasibility of conducting a pilot program for private regulatory plans review and inspection by designated architects and engineers in the City of Toronto; preliminary considerations for development of a Code for Existing Buildings; and regulatory impediments to manufactured/factory built housing.

The municipal administration and education section helps municipalities to improve the efficiency and effectiveness of building departments. It provides a comprehensive education program for building officials and the building industry on the Building and Plumbing Codes and related legislation.

Activities during the year included:

- awarding of 50 grants totalling $200,000 to 49 municipalities and one municipal association to update and improve their building administration service;
- developing a new course to add to five existing ones on Plan Review and Inspection of single-family dwellings, and delivering 25 sessions to nearly 600 building officials and industry representatives across the province;
- co-sponsoring the development and delivery of a Wood Heat Safety course with the Canadian Wood Energy Institute and conducting 17 sessions for a total of 350 officials;
- establishing a municipal building industry liaison committee in the Greater Toronto Area to address issues such as lot grading, permit processing, site plan control, parking requirements and subdivision agreements;
- awarding 105 training grants to over 80 municipalities to assist with costs of attending training courses.

The code services section is responsible for the regulatory functions of the branch. It develops, maintains and amends the Ontario Building Code and the Plumbing Code. Advice and guidance are given to the building industry and building officials on building legislation and construction practices. A Code Development Unit was created to commence the code change cycle for the 1990 Ontario Building Code.

Activities during the year included:

- completing code assessment framework and application to Part 3 of the Ontario Building Code;
- completing development of computerized version of the Ontario Building Code;
- providing advisory services to the building industry on building regulations and administration including holding regional technical seminars;
- amending the Ontario Building Code including the addition of public pools, extending Part 11 renovation to all occupancies, and consolidation and streamlining of related regulations;
- establishing a public pools plans review service;
- updating and publishing revised Part 3 and Part 9 Guides and Illustrations, and developing and publishing Part 3.11 Public Pool Guide;
- conducting 15 Building Materials Evaluation Commission hearings and 35 Building Code Commission hearings.

# ONTARIO HOUSING CORPORATION

ONTARIO
HOUSING
CORPORATION

At year's end, there were 84,404 units in the corporation's portfolio, managed by 58 local housing authorities across the province.

The housing authorities also administer the rent supplement program which included 15,087 units at year's end. These units accommodate low-income tenants in buildings owned by private landlords and help integrate lower-income tenants into a wider community.

An estimated 200,000 people are being assisted through OHC. All households pay rents that are based on their incomes, rather than on the size or type of their accommodation.

Applications on the housing priority list for rent-geared-to-income housing totalled 39,136 on December 31, 1988. The year-end breakdown was: 25,995 applications for family housing, 10,839 for senior citizen accommodation and 2,302 applications for housing for adults with disabilities.

Office of the Chairman
Bureau du président

Ministry of Housing
Ministère du Logement

Ontario Housing Corporation
Société de logement de l'Ontario

777 Bay Street
Toronto, Ontario
M5G 2E5

777, rue Bay
Toronto (Ontario)
M5G 2E5

THE HONOURABLE
JOHN SWEENEY
MINISTER OF HOUSING

Sir:

It is my honour, on behalf of the Board of Directors, to present the Annual Report and Statement of Accounts of the Ontario Housing Corporation for the year ending December 31, 1988.

Respectfully submitted,

David B. Greenspan

David Greenspan
Chairman of the Board

## REPORT OF THE CHAIRMAN OF THE BOARD

**Board of Directors**
**(as of December 31, 1988)**

**D.B. Greenspan, Chairman; T. Casey, Vice Chairman; W. Baldwin; D. Barr; C.E. Beigie; E. Carragher; K. J. Gopie; F. Hanisch: G. Simms: T. Varone; M.P. Wall.**

---

During the year under review, the board of directors undertook major policy initiatives to make OHC housing more accessible to new applicants and more fair to existing residents.

In January, the Minister of Housing announced that eligibility for rent-geared-to-income housing was being extended to previously ineligible households such as single persons and couples without children. The 58 local housing authorities, responsible for day-to-day administration of the OHC portfolio, implemented this new policy across the province.

The board moved forward with a new policy to make OHC housing more accessible to working applicants. Work-related expenses such as, but not limited to, child care costs would be taken into account when considering a household's need for subsidized housing. It is expected that this new policy will be implemented early in the new year.

For working families already housed by OHC, we began developing the complex procedures to remove the system's disincentives to their working. This involves deducting day care expenses, employment deductions and other work-related costs from our calculation of their incomes. The lower their incomes, the more easily they qualify for getting into our apartments.

We made a significant change to the special priority policy for housing battered women by extending it to include battered women without children.

OHC's housing stock is aging. Therefore, the board of directors completed a comprehensive study/model for making major improvements (called "regeneration") in social housing communities. A decision on a full-scale regeneration program awaits the completion of a nationwide study of public housing projects by our 50 per cent partner, Canada Mortgage and Housing Corporation.

In the interim, the board approved a number of "special projects" where modernization and improvement work could proceed. The board decided that the first such project would be the Moss Park neighborhood in Toronto and consultations on several design options were expected to begin with Moss Park residents in the new year.

The model for the regeneration process involves a new strategy to address social issues in these neighborhoods, with the aim of developing safe and caring communities.

In January, the board provided funding to the Ottawa Council for Low Income Support Services to establish a pilot project aimed at providing job skills training and improving job opportunities for OHC tenants.

During the year, the board approved a skills-based recreation pilot project in Hamilton. The goal is to develop the basic skills of children living in subsidized housing by encouraging them to participate in community recreation programs with standards and discipline.

Work on this pilot project was led by our tenant support services branch. Its purpose, within the Ministry of Housing, is to spearhead improvements in the quality of life for OHC's tenants.

We developed a comprehensive anti-drugs strategy to combat a problem that is having an adverse and sometimes tragic impact on some of OHC's developments, particularly in Metro Toronto.

We appreciate the unqualified co-operation of the Metropolitan Toronto Police Department which, under the leadership of Chief Jack Marks, significantly stepped up its efforts to tackle the drug problems in some of our Metro Toronto communities.

The scourge of illicit drugs is a broad problem not peculiar to OHC communities. However, it has a more severe impact on OHC communities than other communities because the poverty of OHC's tenants prevents their moving out when the drug dealers move in.

Major policy workshops for housing authority members were held in London in June and in Sault Ste. Marie in September. The theme of the 1988 workshops was "Social Housing — A Community Effort". These workshops concentrated on the expanding role of the housing authority chairmen and members and their key linkages with the community.

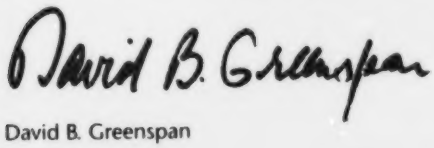
We expanded the highly-successful OHC bursary program. Bursary awards of $1,000 over two years were

awarded to 58 students living in Ontario Housing, the most bursaries granted in any year since the program was inaugurated in 1984.

In October, the board struck a committee to plan and oversee activities to commemorate OHC's 25th anniversary next year, with a special emphasis on participation of OHC residents. The committee selected "Celebrating Together" as the theme of the 25th anniversary activities. By year's end, the anniversary committee had completed its first project, the production of a 25th anniversary calendar and revised tenant handbook.

During the year under review, Glenda Simms of North Bay was appointed to the board while at year's end Doug Barr ended his term on the board.

At the end of 1988, I informed the board that I would be leaving my position as chairman early in the new year. I am pleased to note that during my three years as chairman, the corporation moved into the progressive mainstream. We introduced several programs, policies and practices to improve the dignity, comfort and security of the quarter-of-a-million people who call OHC home.



David B. Greenspan
Chairman

# ONTARIO HOUSING CORPORATION

Financial Statements for the
year ended December 31, 1988

# BALANCE SHEET AS AT DECEMBER 31, 1988

| ASSETS | 1988 ($000's) | 1987 ($000's) |
|---|---|---|
| Investment in properties (note 5) | | |
| Provincial housing | 1,209,715 | 1,219,671 |
| Federal-provincial housing | 15,806 | 16,115 |
| Student housing on leased land | 61,553 | 62,073 |
| Other | 5,426 | 5,553 |
| | 1,292,500 | 1,303,412 |
| Mortgages and loans (note 6) | 36,382 | 31,413 |
| Amount due from the Treasurer of Ontario | 82,027 | 100,969 |
| Accounts receivable | 1,780 | 1,547 |
| | 1,412,689 | 1,437,341 |
| **LIABILITIES** | | |
| Long-term debt (note 7) | | |
| Canada Mortgage and Housing Corporation | 1,128,524 | 1,137,903 |
| Other | 20,115 | 20,242 |
| | 1,148,639 | 1,158,145 |
| Accounts payable and accrued liabilities (note 8) | 71,155 | 87,185 |
| Bank Indebtedness | 875 | 2,976 |
| | 1,220,669 | 1,248,306 |
| **EQUITY** | | |
| Contributed surplus (note 9) | 192,020 | 189,035 |
| | 1,412,689 | 1,437,341 |

SEE ACCOMPANYING NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS.

ON BEHALF OF THE BOARD:

T E Casey
VICE CHAIRMAN

EXECUTIVE DIRECTOR

TREASURER

# ONTARIO HOUSING CORPORATION

Financial Statements for the
year ended December 31, 1988

# STATEMENT OF OPERATIONS YEAR ENDED DECEMBER 31, 1988

| HOUSING OPERATIONS | 1988 ($000's) | 1987 ($000's) |
|---|---|---|
| Assisted housing (note 10) | | |
| Rental revenue | 231,571 | 220,999 |
| Expenses | | |
| Property operating expenses | 327,134 | 294,088 |
| Grants in lieu of municipal taxes | 86,483 | 82,453 |
| Amortization (principal and interest) | 115,089 | 115,141 |
| | 528,706 | 491,682 |
| Loss on assisted housing | 297,135 | 270,683 |
| Rent supplement (note 11) | 73,440 | 63,614 |
| | 370,575 | 334,297 |
| Less: Canada Mortgage and Housing Corporation share | 188,595 | 170,919 |
| | 181,980 | 163,378 |
| Provincial contributions to municipal housing (note 12) | 19,533 | 17,378 |
| Rural and native housing (note 13) | 3,908 | 3,554 |
| Recovery of amortization (principal and interest) | (17,514) | (16,769) |
| Provincial share of loss on housing operations | 187,907 | 167,541 |
| OTHER EXPENDITURES | | |
| Social housing payments (note 14) | 0 | 19,017 |
| Administration expenses (note 14) | 0 | 2,318 |
| | 0 | 21,335 |
| NET OPERATING COST FOR THE YEAR | 187,907 | 188,876 |
| FUNDS PROVIDED BY THE TREASURER OF ONTARIO | 187,907 | 188,876 |

SEE ACCOMPANYING NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS.

# NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS DECEMBER 31, 1988

## 1 SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

The following summarizes the significant accounting policies used in preparing the accompanying financial statements:

i) The corporation uses the accrual method of accounting.

ii) Capital funds provided by the Treasurer of Ontario are not repayable and are therefore recorded as Contributed Surplus. However, to reflect the full costs of operating the projects, relevant amortization charges (principal and interest) are imputed and included in Loss on Assisted Housing. Such amortization is offset by a credit to Recovery of Amortization in the Statement of Operations.

iii) Land and buildings held as investments in provincial and federal-provincial properties are amortized on a basis equal to the reduction of the corresponding long-term debt. For the provincial portion of such investments, the reduction is made to Contributed Surplus.

iv) Furniture and equipment purchases are expensed in the year of acquisition.

## 2 SELF-INSURANCE

The corporation follows the policy of self-insuring its provincial and federal-provincial properties for property damage such as fire, water and vandalism. Costs of such repairs are charged to property operating expenses.

## 3 PENSION PLAN

The corporation provides pension benefits for substantially all permanent crown employees in the local housing authorities through participation in the Public Service Superannuation Fund and Superannuation Adjustment Fund established by the Province of Ontario. The corporation's share of contributions to these funds during the year was $3.6 million (1987 - $3.6 million). This amount represents the total obligation of the corporation and is included in housing operations - assisted housing and rent supplement expenditures in the Statement of Operations.

## 4 ADMINISTRATIVE SUPPORT SERVICES

The Ministry of Housing provides administrative support services to the corporation. The charge for these services is based on the estimated time spent by ministry staff on the corporation's activities. The adminstrative support services charge included in housing operations - assisted housing and rent supplement expenditures amounted to $21.4 million (1987 - $19.7 million).

## 5
## INVESTMENT IN PROPERTIES

(a) PROVINCIAL HOUSING

This investment represents land and building costs of wholly-owned properties which are amortized over periods not exceeding 50 years.

| | 1988 ($000's) | 1987 ($000's) |
|---|---|---|
| Cost | 1,319,538 | 1,319,774 |
| Less: accumulated amortization | 109,823 | 100,103 |
| Net book value | 1,209,715 | 1,219,671 |

(b) FEDERAL-PROVINCIAL HOUSING

Federal-provincial properties are owned and operated on a partnership basis with Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC). The balance represents the corporation's share of land and building costs which are amortized over periods not exceeding 50 years.

| | 1988 ($000's) | 1987 ($000's) |
|---|---|---|
| Cost | 20,753 | 20,753 |
| Less: accumulated amortization | 4,947 | 4,638 |
| Net book value | 15,806 | 16,115 |

(c) STUDENT HOUSING ON LEASED LAND

This investment represents building costs to provide student accommodation on land leased from 11 universities and colleges. These costs are being repaid semi-annually to the corporation by the educational institutions over a 50 year period. When costs are fully repaid, title to the properties will be transferred to the respective institutions. The institutions retain the rental revenues and absorb the property operating expenses.

| | 1988 ($000's) | 1987 ($000's) |
|---|---|---|
| Cost | 67,890 | 67,890 |
| Less: Educational Institution's equity | 6,337 | 5,817 |
| Net book value | 61,553 | 62,073 |

(d) OTHER

| | 1988 ($000's) | 1987 ($000's) |
|---|---|---|
| Land leased, at cost | 2,308 | 2,308 |
| Projects under development, at cost | 1,078 | 1,205 |
| Land inventory, lower of cost or estimated market value | 2,040 | 2,040 |
| | 5,426 | 5,553 |

## 6
## MORTGAGES AND LOANS

| | 1988 ($000's) | 1987 ($000's) |
|---|---|---|
| Rural and Native Housing program (See note 13) | 33,138 | 28,141 |
| Other | 3,244 | 3,272 |
| | 36,382 | 31,413 |

## 7
## LONG-TERM DEBT

The corporation borrows funds from CMHC and the private sector to finance investments in real property. Such borrowings are repaid in accordance with agreement terms over periods not in excess of 50 years.

Interest is payable to CMHC and the private sector at various rates based on individual agreements ranging from 4.25% to 15% - weighted average rate of 8.19%.

Principal repayments are due as follows:

| | ($000's) |
|---|---|
| 1989 | 9,982 |
| 1990 | 10,722 |
| 1991 | 11,519 |
| 1992 | 12,377 |
| 1993 | 13,301 |
| Subsequent to 1993 | 1,090,738 |
| | 1,148,639 |

While the corporation is indebted for capital funds borrowed in respect of investment in provincial housing projects, the amortization charges (principal and interest) over the life of the projects are considered operating expenses under the cost sharing agreement with CMHC. Under this agreement, CMHC contributes 50% of the amortization charges (principal and interest) and the corporation absorbs the remaining 50%.

## 8
## ACCOUNTS PAYABLE AND ACCRUED LIABILITIES

| | 1988 ($000's) | 1987 ($000's) |
|---|---|---|
| Canada Mortgage and Housing Corporation | 17,006 | 40,362 |
| Other | 54,149 | 46,823 |
| | 71,155 | 87,185 |

## 9
## CONTRIBUTED SURPLUS

| | 1988 ($000's) | 1987 ($000's) |
|---|---|---|
| Balance, beginning of year | 189,035 | 185,926 |
| Capital contributions received from province | 5,312 | 4,814 |
| Amortization (principal portion) | (2,327) | (1,705) |
| Balance, end of year | 192,020 | 189,035 |

## 10
## ASSISTED HOUSING

Under the assisted housing program, the corporation owns (either wholly or in partnership with CMHC) rental properties and provides rent-geared-to-income accommodation to households in need. The management of the properties is carried out through a network of local housing authorities who act as agents of the corporation. The loss on this program is shared with CMHC.

## 11
## RENT SUPPLEMENT

Under the rent supplement programs, the corporation acquires the use of rental units from the private sector and then provides rent-geared-to-income accommodation to households in need. The corporation subsidizes the difference between the rent guaranteed to the landlord and the tenant portion of the rent. The costs for most of these programs are shared with CMHC.

## 12
## PROVINCIAL CONTRIBUTIONS TO MUNICIPAL HOUSING

The corporation contributed $19.5 million (1987 - $17.4 million) to the Metropolitan Toronto Housing Company Limited towards operating costs for senior citizen apartment units.

## 13
## RURAL AND NATIVE HOUSING

This program, administered by CMHC, provides subsidized home ownership to families in rural areas. Mortgage payments are geared to owners' incomes. The expense represents the corporation's share of the subsidy provided.

## 14
## SOCIAL HOUSING PAYMENTS ADMINISTRATION EXPENSES

With effect from April 1, 1987, social housing payments and related adminstration expenses are being paid directly by the Ministry of Housing. As such, the 1987 figures represent payments from January to March, 1987.

## 15
## LOAN GUARANTEE AGREEMENTS

Effective February 25, 1988, the Province of Ontario authorized the corporation to enter into loan guarantee agreements with lenders approved under the National Housing Act. This program is designed to assist non-profit housing corporations to acquire land for the development of social housing projects. The aggregate of all guarantees outstanding at any time is not to exceed $50 million. As at December 31, 1988, the corporation was committed to loan guarantees totalling $25.8 million.

## 16
## LOAN INSURANCE AGREEMENTS

The corporation has entered into loan insurance agreements with CMHC pertaining to various projects under the Non-Profit Housing program administered by the Ministry of Housing. Under these agreements, CMHC will provide insurance on mortgage loans made by lenders approved under the National Housing Act for the purpose of purchasing, improving, constructing or altering housing units. While the insurance is provided by CMHC, the corporation is liable to CMHC for its share of all net costs incurred as a result of loan defaults. As at December 31, 1988, there were no loans in default under these agreements.

## 17
## SUBSEQUENT EVENT

The corporation has undertaken to borrow long-term funds from Canada Pension Plan Investment Fund in an amount not to exceed $2.1 billion over a period of five years by issuance of debentures. The funds are to be used to provide mortgage financing for new, acquired or leased units under the HOMES NOW and Student Residences programs.

## 18
## COMPARATIVE FIGURES

Comparative figures have been reclassified where necessary to conform to 1988 presentation.

OFFICE OF THE PROVINCIAL AUDITOR
BUREAU DU VÉRIFICATEUR PROVINCIAL

Box 105, 15th Floor, 20 Dundas St. West
Toronto, Ontario M5G 2C2
(416) 975-8866 Facsimile (416) 324-7012

C.P. 105, 20, rue Dundas ouest, 15e étage
Toronto (Ontario) M5G 2C2
(416) 975-8866 Télécopieur (416) 324-7012

To the Ontario Housing
Corporation and to the
Minister of Housing

I have examined the balance sheet of the Ontario Housing Corporation as at December 31, 1988, and the statement of operations for the year then ended. My examination was made in accordance with generally accepted auditing standards, and accordingly included such tests and other procedures as I considered necessary in the circumstances.

In my opinion, these financial statements present fairly the financial position of the Corporation as at December 31, 1988, and the results of its operations for the year then ended in accordance with the accounting policies described in Note 1 to the financial statements applied on a basis consistent with that of the preceding year.

D.F. Archer, F.C.A.,
Provincial Auditor.

Toronto, Ontario
May 10, 1989.

# SOCIAL HOUSING WING

SOCIAL HOUSING WING

The key focus of the social housing wing is on programs and policies to enhance the quality and supply of housing for low- and moderate-income households, seniors citizens, people with disabilities and other persons with special needs.

Historically, the wing has provided on-going advice and support to local housing authorities, through Ontario Housing Corporation, in the management of the public housing portfolio to improve both the physical condition of the buildings and the quality of residents' lives.

In recent years, with the emergence of the non-profit and co-operative housing sectors, the wing has played a central role in promoting and assisting community-based sponsorship in the development and management of housing projects through a range of non-profit programs.

In addition to these responsibilities, the wing's network of field offices delivers a number of market-related programs involving private sector participation.

## SOCIAL HOUSING PROGRAMS BRANCH

This branch develops and evaluates policies and programs for social housing, including public, municipal and private non-profit and co-operative housing, and provides advice on social housing issues.

The branch also conducts on-going discussions and negotiations with the federal government and consults with local housing authorities, non-profit sponsors, social service agencies and other ministries on housing matters.

Accomplishments during the year included:

- a joint Province-City of Toronto agreement for the redevelopment of St. Lawrence Square, an under-utilized industrial area of downtown Toronto, into a mixed-use neighborhood incorporating a large proportion of moderate-cost housing;
- consultations with the non-profit and co-operative housing sectors on program design leading to the October launch of HOMES NOW, a 30,000-unit non-profit housing program;
- implementation of the "open" eligibility policy in assisted housing which extended eligibility to single persons and couples without children;
- changes in the priority rating system for applicants to remove disincentives to those who work;
- provision of assistance, jointly with the Ministry of Community and Social Services, towards the formation of 37 local Access to Permanent Housing Committees established to help homeless persons obtain permanent shelter;
- implementation of the housing management standards and improvement program to enhance property management of assisted housing stock;
- a demonstration research project to evaluate emergency response systems in housing for senior citizens.

## HOUSING FIELD OPERATIONS

Field operations, with its network of six regional offices, concentrates on the delivery and administration of social housing and market-related housing programs.

As well, the regional offices provide technical, financial and administrative support to the 58 local housing authorities which are responsible for the day-to-day management of the Ontario Housing Corporation portfolio.

For the year ending March 31, 1989, housing field operations activities included:

- about 32,000 housing units were allocated under various programs to municipal, private non-profit and co-operative housing sponsors. Some 7,000 units were allocated under the federal-provincial program, 4,000 under provincial non-profit initiatives and a further

21,000 under the provincial HOMES NOW program;

- Sector Support grants, aimed at improving the non-profit sector's ability to deliver and administer housing, were made to 10 non-profit organizations;
- 142 units were committed under the Capital for Permanent Housing for the Homeless program which offers permanent housing to households previously dependent on temporary shelter;
- more than 3,300 rental units were upgraded under the Low-Rise Rehabilitation program which was expanded to include rooming houses;
- 1,608 moderate-cost rent-geared-to-income units were created by private sector producers under Convert-to-Rent;
- under the Ontario Home Renewal program, 2,300 homeowners restored their homes to municipal standards; 750 households received assistance under the Ontario Home Renewal program for disabled persons to provide barrier-free access;
- initiatives were introduced to increase the number of rent-geared-to-income units in non-profit projects built prior to 1986. Tenants in such units pay rents based on their incomes, rather than on the size or type of unit they occupy.

## TENANT SUPPORT SERVICES BRANCH

The branch facilitates and supports initiatives aimed at improving the overall quality of life for people living in Ontario Housing Corporation communities and residents of non-profit housing generally. It works with staff of housing authorities and other ministries, service providers and social housing resident groups.

Achievements during the year included:

- a pilot project towards a program in community-based skills development recreation for children residing in public housing;
- jointly with the Ministry of Community and Social Services, three pilot projects incorporating on-site child-care facilities into social housing communities;
- development of a comprehensive anti-drug strategy to address the threat of illegal drugs and violence in some Ontario Housing Corporation neighborhoods;
- enhancements to the OHC bursary program which offers students living in public housing financial assistance to continue on to post-secondary education;
- development of a plan for training staff in human rights, race and ethnic relations.

## TECHNICAL SUPPORT SERVICES BRANCH

The branch provides architecture, engineering and appraisal standards and guidelines to the ministry's regional housing programs offices, Ontario Housing Corporation, local housing authorities and non-profit housing sponsors. It also develops generic specifications, standards and systems for the maintenance and conservation of OHC housing stock.

Accomplishments in 1988-89 included:

- a major review of the architectural and engineering guidelines and standards for the design and construction of families' and senior citizens' accommodation constructed under various ministry programs;
- improvements to OHC elevators to improve operation and prevent car top riding;
- a pilot program towards the development of a building conservation management system and publication of a technical newsletter dealing with methods, equipment, materials and products to enhance development, conservation and operation of government-supported buildings;
- continued upgrading of OHC fire alarm and emergency systems, as well as training of regional office and housing authority staff on worksite safety.

# CORPORATE RESOURCES MANAGEMENT WING

## CORPORATE RESOURCES MANAGEMENT WING

The corporate resources management wing provides central support and advice to assist the Ministry of Housing and the Ministry of Municipal Affairs, as well as their agencies, boards and commissions to achieve their program objectives.

The wing develops management policies and processes; sets administrative standards and guidelines; delivers essential resources and support services; and provides ongoing expertise in these areas to the ministries.

### CORPORATE POLICY & PLANNING BRANCH

The branch advises and assists senior management in its corporate policy and planning activities; develops and co-ordinates the strategic planning process; engages in research, policy analysis and policy development with respect to corporate issues; co-ordinates policy within the ministry; and collects, interprets and disseminates statistical information on the housing market.

The branch also manages the ministries' financial resource allocations, estimates and results management processes, and ensures effective liaison with Cabinet and its committees.

### FINANCIAL SERVICES BRANCH

The financial services branch offers a full range of financial services and advice. The branch co-ordinates and controls the financial management function and promotes the integrity of systems for cash management, budgeting, accounting, cost sharing with the federal government and financial reporting. In its controllership role, the branch provides financial policy direction to the two ministries and the crown agency Ontario Housing Corporation, and establishes procedures for management of cash flows and banking arrangements.

Planning, budgeting and payment processing procedures along with financial reporting were extended during 1988-89 to cover the federal/provincial non-profit housing and the provincial HOMES NOW programs. The latter includes the utilization of Canada Pension Plan funds as a source of long-term mortgage financing to assist in the creation of additional affordable housing units across the province.

### HUMAN RESOURCES BRANCH

The branch provides services in human resources planning and development, staff and employee relations, and payroll and records administration.

### FRENCH LANGUAGE SERVICES

The French Language Services Act, 1986, which will take full effect on November 19, 1989, guarantees all persons and corporate entities the right to communicate with, and receive services from, the government in French in designated areas, or in offices serving designated areas.

The co-ordinator of French Language Services, in collaboration with the French language services committee, established a comprehensive human resources plan to fulfill the mandate of the French Language Services Act, 1986, for submission to the Office of Francophone Affairs.

## EMPLOYMENT EQUITY PROGRAM

Program staff provide consultative and advisory services. The program's objective is to promote equality in employment with special emphasis on the needs of women, racial minorities, disabled persons, aboriginals and francophones.

Plans were developed to provide employment equity awareness training to 1,600 employees. The initiatives will include information on legislation, policy and plans. An employment equity training package for managers was implemented. It included a comprehensive package of information and strategies to assist managers in human resource planning.

The Metropolitan Toronto Housing Authority conducted an employment equity audit and developed an employment equity policy and plan.

## MANAGEMENT SERVICES BRANCH

The branch provides management consulting systems development and information technology-related services.

During the year under review, the branch worked on development of the rent registry system which will ensure that tenants are not charged illegal rents. Continued emphasis was placed on the data network management area. With more users outside Metro Toronto, data communication costs were minimized through the increased use of the government data network.

In its efforts to help ministry staff use technology as effectively as possible, a training and education program was introduced to give ministry staff formal classroom training in micro-computer technology. The branch also developed several micro-computer applications aimed at improving the effectiveness of ministry programs.

The facilities and services section provides services to the two ministries, including acquisition and design of office accommodation; purchasing of goods and services; printing services; mail and delivery services; and maintaining the ministries' library which gives public access to the ministries' publications, statutes, manuals and internal procedures and a reading room.

## OPERATIONS REVIEW AND AUDIT BRANCH

The branch assists managers carry out their responsibilities by:

- providing assurance that financial, EDP and management control processes and practices are satisfactory, or recommending improvements where necessary;
- providing timely reporting of information to management concerning problems or issues in respect of controls, systems, policies and practices;
- promoting change to correct weaknesses observed;
- determining compliance with government and ministry policies and guidelines.

During the fiscal year the branch completed 30 audits, 22 financial audits, one operations review and seven EDP audits.

## LEGAL BRANCH

One function of the branch is to provide advice on the interpretation and application of legislation for which the minister is responsible, primarily, the Ministry of Municipal Affairs and Housing Act, the Housing Development Act, Ontario Housing Corporation Act, the Residential Rent Regulation Act, 1986, and the Building Code.

The branch is also responsible for drafting new legislation and for drafting amendments to current legislation when necessary.

The work of the branch in 1988-89 included: legal support work for the maintenance of existing social housing programs and for the establishment of new housing programs such as HOMES NOW; and for prosecution of offenders under rent review legislation.

## CORPORATE AND AGENCY SERVICES

This office administers the Freedom of Information and Protection of Privacy Act for the ministry and its agencies. It also provides advisory, consultative, administrative and corporate secretarial services to the ministry's agencies. These include Ontario Housing Corporation and the Residential Rental Standards Board.

The administration of the Freedom of Information and Protection of Privacy Act, which was proclaimed January 1, 1988, included: conducting training seminars for staff; updating directories; responding to access requests; providing advice and consultation to managers; and reviewing ministry forms and developing guidelines for staff. The goal is to provide access to all general information requested while maintaining the privacy of individuals' personal information.

## TASK FORCE ON INFORMATION MANAGEMENT STRATEGIES

The task force was established to develop and implement a strategic information management plan to guide the ministry's investment in technology and information systems.

The initial work of the task force involved identifying the strategic information requirements to support the ministry's activities, systems development priorities and the technology framework needed to support these information requirements over the longer term.

Throughout the year under review, the task force concentrated on developing and implementing policies, standards and procedures that form the management framework for technology acquisition and systems development. Completion of a major tender and establishment of a vendor of record for microcomputer technology have moved the ministry closer to completing the individual computing tier of its technology architecture.

# RAPPORT ANNUEL 1988 • 1989

**On peut se procurer des exemplaires supplémentaires du présent rapport et des autres publications du gouvernement à la :**

Librairie du gouvernement de l'Ontario, 880, rue Bay, Toronto, pour les achats en personne. Les personnes de l'extérieur peuvent écrire aux Services des publications, 888, rue Bay, 5e étage, Toronto M7A 1N8, ou téléphoner au (416) 965-6015. Pour les appels interurbains sans frais, on peut composer le 1-800-268-7540. Les personnes dont l'indicatif régional est le 807 peuvent composer le 0 et demander au téléphoniste le Zénith 67200. Les cartes Mastercard et Visa sont acceptées. Les chèques et mandats postaux doivent être libellés à l'ordre du trésorier de l'Ontario.

**Prix : 2,50 $**

ISSN 0835-0213

Ontario

Office of the Minister
Bureau du Ministre

Ministry of Housing
Ministère du Logement

777 Bay Street
Toronto, Ontario
M5G 2E5
416/585-7111

777, rue Bay
Toronto (Ontario)
M5G 2E5
416/585-7111

À L'ATTENTION DE SON HONNEUR
le lieutenant-gouverneur
de la province de l'Ontario
l'honorable LINCOLN M. ALEXANDER,
c.r., C.St-J., B.A., L.L.B.

Nous avons le plaisir de soumettre à l'attention de Votre Honneur et de l'Assemblée législative le rapport annuel du ministère du Logement de l'Ontario pour l'exercice se terminant le 31 mars 1989 et le rapport annuel de la Société de logement de l'Ontario pour l'année civile 1988.

Nous vous prions d'agréer, Votre Honneur, l'expression de nos sentiments respectueux.

Le ministre,

John Sweeney

Office of the Deputy Minister

Bureau du Sous-ministre

Ministry of Housing

Ministère du Logement

777 Bay Street
Toronto, Ontario
M5G 2E5

777, rue Bay
Toronto (Ontario)
M5G 2E5

L'HONORABLE JOHN SWEENEY
MINISTRE DU LOGEMENT

MONSIEUR,

C'est avec plaisir que je soumets à votre approbation le rapport annuel de 1988-1989 du ministère du Logement.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le ministre, l'expression de mes sentiments respectueux.

Le sous-ministre,

Bryan Davies

# TABLE DES MATIÈRES

**GROUPE DES POLITIQUES D'OFFRE DE LOGEMENTS ET DE LA RÉVISION DES LOYERS** ..... 1

**GROUPE DES PROGRAMMES DE CONSTRUCTION** ..... 6

**SOCIÉTÉ DE LOGEMENT DE L'ONTARIO** ..... 8

ÉTATS FINANCIERS ..... 12-19

**GROUPE DU LOGEMENT SOCIAL** ..... 20

**GROUPE DE LA GESTION DES RESSOURCES GÉNÉRALES** ..... 22

# GROUPE DES POLITIQUES D'OFFRE DE LOGEMENTS ET DE LA RÉVISION DES LOYERS

## DIRECTION DES POLITIQUES D'OFFRE DE LOGEMENTS

Cette direction effectue des recherches sur le logement, surveille la situation économique et les tendances de l'industrie qui influent sur les politiques de logement, formule des recommandations sur les politiques touchant la propriété dans le secteur privé et le logement locatif, élabore de nouveaux programmes, et contrôle et évalue les programmes déjà en place. Ces activités portent aussi bien sur les nouveaux logements que sur les logements existants.

Cette direction est également chargée d'élaborer les politiques du ministère sur le recours au processus d'utilisation du sol dans la création de logements.

En août 1988, le ministre des Affaires municipales et le ministre du Logement ont rendu publique conjointement la Déclaration de principes provisoire sur le logement et l'aménagement du territoire. Cette déclaration, publiée en vertu de la Loi sur l'aménagement du territoire, a pour objectif ce qui suit : faire en sorte qu'une proportion importante des nouveaux logements soient abordables pour les familles à revenu faible et modéré, favoriser la rationalisation du processus d'autorisation, augmenter l'offre de terrains pour la construction de logements, améliorer le choix de logements quant au type et aux dimensions et favoriser l'optimisation domiciliaire dans les secteurs déjà aménagés dans le but de créer de nouveaux logements.

En collaboration avec le ministère des Affaires municipales, la Direction a assuré la coordination du comité d'orientation conjoint formé par l'Association des municipalités de l'Ontario, l'industrie et le gouvernement dans le but d'étudier le processus d'autorisation dans le domaine de l'aménagement et du développement.

La Direction contribue également à l'étude de questions relatives à l'utilisation du sol, ainsi qu'à l'élaboration de propositions législatives et d'initiatives en matière d'utilisation du sol envisagées par le gouvernement.

En collaboration avec le ministère des Affaires municipales, le ministère a élaboré une série de programmes visant à créer de nouveaux logements dans les secteurs déjà aménagés et dans les immeubles existants, processus désigné sous le nom d'optimisation domiciliaire.

On relève notamment le Programme d'exposés de principes des municipalités sur le logement, qui a été étendu, le Programme de subventions à la planification communautaire et RÉNOVAM (Programme de rénovation, d'amélioration, d'aménagement et de revitalisation économique des collectivités). Ces initiatives encouragent les municipalités à prendre en considération le besoin et la demande possibles de logements dans des secteurs non aménagés, à étudier les règlements locaux d'utilisation du sol et à apporter des améliorations aux services et aux installations communautaires afin de permettre la création de logements. Ces programmes ont été modifiés dans le but de fournir aux municipalités le financement dont elles ont besoin pour atteindre les objectifs de la Déclaration de principes provisoire sur le logement.

Le Service consultatif sur le réaménagement des logements et le programme Bon voisinage ont également aidé les municipalités. Ils sensibilisent les constructeurs et le grand public aux possibilités de création de logements dans les secteurs aménagés.

Le ministère a versé d'autres subventions pour appuyer l'optimisation résidentielle dans le cadre du Programme de conversion en logements locatifs et du Programme de logement partagé. Le ministère finance actuellement 17 programmes de logement partagé que des municipalités offrent pour aider les personnes qui en font la demande à trouver un logement adéquat à partager.

La mise en oeuvre des initiatives en matière de logement pour personnes handicapées, annoncée en 1987, s'est poursuivie en 1988-1989. Le nombre de demandes d'aide financière présentées dans le cadre du Programme de rénovation des logements de l'Ontario est demeuré élevé.

Ce programme, conçu pour préserver les logements locatifs anciens situés dans de petits immeubles, a été étendu pour comprendre les duplex et triplex occupés par le propriétaire. En outre, de nouvelles directives rendent admissibles les pensions et les maisons de chambres anciennes. De nouvelles dispositions ont été mises en place pour réduire au minimum les inconvénients que présentent les rénovations pour les locataires.

L'exposition itinerante "Préservation des logements" a été mise en vedette à 18 salons de l'habitation et quatre conférences au cours de l'exercice. En outre, le Centre d'information de Rénovation Ontario a fourni des conseils et présenté des démonstrations de techniques de rénovation et de réparation à quelque 5 000 visiteurs.

# PROGRAMME DE RÉVISION DES LOYERS

Le Programme de révision des loyers est chargé de l'application de la Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation et de la Loi de 1986 sur la protection du logement locatif, et fournit des renseignements sur la Loi sur la location immobilière.

La Loi sur la réglementation des loyers d'habitation régit les augmentations de loyer des logements locatifs résidentiels privés.

La Loi sur la protection du logement locatif régit la conversion, la démolition, la rénovation et la réparation des logements locatifs.

## DIRECTION DES SERVICES DE RÉVISION DES LOYERS

Cette direction a trois grandes fonctions : étudier les demandes des locateurs et des locataires et prendre des arrêtés de révision des loyers, informer les locateurs et les locataires de leurs droits et obligations aux termes de la loi, et appliquer les lois s'appliquant aux logements locatifs privés.

La plupart des activités de la Direction sont décentralisées. Le personnel des 20 bureaux locaux de la Direction connaît à fond la Loi sur la réglementation des loyers d'habitation, la Loi sur la location immobilière et la Loi sur la protection du logement locatif.

Les administrateurs locaux examinent les demandes de révision de loyer pour leur localité, et rendent une décision ou une ordonnance dans chaque cas. Leurs activités sont coordonnées par quatre bureaux régionaux et le bureau principal de Toronto.

Étant donné que la législation sur la révision des loyers adoptée en décembre 1986 a étendu à la quasi-totalité des logements locatifs privés de la province la protection prévue par la loi, un nombre important de demandes de révision de loyer a été reçu en 1987 et 1988.

Au début de l'exercice, il y avait environ 23 000 demandes à régler. L'an dernier, la Direction s'est donné comme priorité le règlement de ces demandes.

À la fin de l'exercice, le nombre de demandes à régler était passé à 14 512. De ce nombre, 10 597 provenaient de locateurs qui souhaitaient imposer une augmentation de loyer supérieure au taux prévu, 2 647 provenaient de locataires qui voulaient recevoir un remboursement ou contester une augmentation et 908 demandes concernaient d'autres questions.

Au total, le personnel des services de révision des loyers a réglé environ 26 467 demandes depuis l'adoption de la Loi sur la réglementation des loyers d'habitation, en décembre 1986.

Les augmentations accordées à la suite du processus de révision en 1988 se sont élevées en moyenne à 11,3 pour 100, alors que le remboursement moyen accordé aux locataires a été de 1 004 $.

Le taux d'augmentation des loyers (que les locateurs peuvent imposer sans faire de demande de révision) a baissé pour la troisième année consécutive.

Calculé selon une formule qui tient compte de différents facteurs reliés à l'inflation, ce taux sera de 4,6 pour 100 en 1989, alors qu'il s'élevait à 4,7 pour 100 en 1988. Ce taux était de 5,2 pour 100 en 1987 et de 6 pour 100 en 1986.

En plus de veiller au règlement des demandes de révision, le personnel des services de révision des loyers a continué de mettre l'accent sur les activités d'information.

Depuis 1986 ont été tenues quelque 600 assemblées auxquelles ont participé environ 23 000 personnes, parmi lesquelles se trouvaient des locateurs, des locataires et d'autres intéressés.

En outre, 19 groupes de locataires et de locateurs ont reçu au total 346 564 $ en subventions dans le cadre du Programme d'information pour les locateurs et les locataires pour mettre en oeuvre des programmes d'éducation.

Différents documents sur les lois et règlements en vigueur ont été remis à des associations, cliniques d'aide juridique, groupes communautaires et centres d'information de la province.

En outre, dans le but de répondre aux besoins des différentes communautés ethniques, certains documents ont été traduits en plusieurs langues et distribués dans toute la province.

Les activités d'application de la loi se sont intensifiées au cours du dernier exercice à la suite de l'engagement d'enquêteurs supplémentaires chargés de répondre aux

plaintes concernant les pots-de-vin exigés par certains individus pour la location de leur logement.

À la fin de 1988, quelque 588 plaintes avaient été formulées. Vingt-six condamnations prévoyant des amendes de 100 à 1 500 $ ont été imposées. Dans la plupart des cas, les locataires ont été remboursés.

## REGISTRE DES LOYERS

Le Registre des loyers de l'Ontario enregistre sur ordinateur le loyer maximal qui peut être exigé selon la loi pour les logements locatifs privés. Une fois fixé le loyer de base, l'ordinateur met automatiquement les loyers à jour au besoin, ce qui permet aux locateurs et aux locataires actuels et éventuels de connaître le loyer maximal en vigueur d'un logement en téléphonant à l'un des 20 bureaux locaux de révision des loyers.

Le système informatique donne actuellement accès à des renseignements sur quelque 540 000 logements. À la fin de l'exercice, d'autres améliorations au programme informatique étaient envisagées.

En plus de recueillir des renseignements sur les loyers, le Registre est chargé d'enquêtes.

En premier lieu, le personnel du Registre fait enquête sur les infractions relatives à l'enregistrement des loyers. Le processus d'enregistrement s'appliquait aux locateurs d'immeubles de plus de six logements, qui ont été appelés par la loi à inscrire au Registre avant le 1er mai 1987 les loyers qu'ils exigeaient.

Bien que la grande majorité des locateurs se soient conformés à cette exigence, le Registre a pris des mesures contre les locateurs de 65 ensembles immobiliers totalisant quelque 1 000 logements. Dans 45 cas, les locateurs se sont vu refuser la perception d'augmentations de loyer jusqu'à ce qu'ils aient procédé à l'enregistrement et, dans 11 cas, les locateurs ont enregistré volontairement leurs loyers une fois informés des pénalités auxquelles ils s'exposaient. Les neuf autres cas n'étaient pas encore réglés à la fin de l'exercice.

En second lieu, le Registre fait enquête sur diverses infractions relatives aux loyers. À la fin de l'exercice, le Registre avait mené 518 enquêtes, qui ont entraîné 35 condamnations. Les amendes imposées variaient de 100 à 1 200 $.

Le Registre des loyers appuie également la Direction des services de révision des loyers dans l'élaboration de systèmes informatiques, la formation du personnel et d'autres domaines.

## DIRECTION DE LA POLITIQUE DE RÉVISION DES LOYERS

La Direction de la politique de révision des loyers est chargée d'élaborer des recommandations au sujet des politiques touchant la Loi sur la réglementation des loyers d'habitation et la Loi sur la protection du logement locatif. Elle doit élaborer des règlements, des directives, des textes législatifs et des procédures générales concernant la révision des loyers.

La Direction est divisée en trois sections : analyse des programmes, politiques et finances et gestion des biens. La section responsable de l'analyse des programmes fournit des services de planification, de recherche et de gestion. Elle contrôle l'efficacité des programmes de révision des loyers.

La section chargée des politiques élabore les propositions de politiques en matière de révision des loyers. Elle évalue les effets que pourraient avoir les changements proposés aux lois et aux règlements sur le marché du logement locatif et participe à l'examen des politiques à l'échelle du ministère.

La section chargée des finances et de la gestion des biens prépare les règlements pris en application de la Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation. Elle doit également veiller à ce que le processus de calcul des loyers soit exhaustif et trouver des solutions aux problèmes touchant les finances et la gestion des biens.

## PROGRAMME DE PROTECTION DU LOGEMENT LOCATIF

La Loi sur la protection du logement locatif vise à préserver les logements locatifs de l'Ontario en restreignant certaines activités.

Parmi ces activités, on relève la conversion de logements locatifs en logements en copropriété, la division en propriétés individuelles, la démolition, la rénovation ou tout autre changement apporté à l'utilisation de logements locatifs. Il est interdit de se livrer à ces activités sans l'autorisation du conseil municipal, sous peine de poursuites.

Depuis l'entrée en vigueur de la Loi sur la protection du logement locatif, le 10 juillet 1986, on relève sept condamnations à des amendes s'élevant de 1 000 à 5 000 $.

## CONSEIL DES NORMES DE LOCATION RÉSIDENTIELLE

Le Conseil des normes de location résidentielle a été institué pour veiller à ce que tous les logements locatifs soient entretenus de manière acceptable.

Parmi les membres du Conseil, on trouve des représentants de groupes de locataires, d'associations de locateurs, de municipalités et du gouvernement provincial.

Le Conseil est chargé des fonctions suivantes :

- examiner tous les ordres rendus dans la province qui font état d'inobservation de normes, identifier les cas qui posent des risques importants pour la santé ou la sécurité et informer les services de révision des loyers si aucune réparation n'est effectuée;
- fixer et appliquer ses propres normes d'entretien minimales pour les régions de la province où aucune norme n'est en vigueur; rendre des ordonnances de réparations importantes au besoin et informer les services de révision des loyers si aucune réparation n'est effectuée;
- recommander des solutions à long terme pour l'entretien des logements locatifs en Ontario;
- informer les locateurs et les locataires au sujet de son mandat et des avantages d'un bon entretien.

Depuis sa formation, le Conseil a tenu des réunions et organisé des ateliers dans toute la province à l'intention de diverses associations de locateurs et de locataires, des municipalités et d'autres organismes d'application de la loi.

Au 31 mars 1989, le Conseil avait reçu quelque 11 000 ordres d'organismes provinciaux et de municipalités. Ces ordres touchaient environ 211 000 logements locatifs.

Le Conseil a examiné 9 354 ordres. Parmi ceux-ci, 4 815 ont été respectés par les locateurs, qui avaient été informés des pénalités auxquelles ils s'exposaient.

Le Conseil a également renseigné les services de révision des loyers sur 2 875 ordres, dont 1 077 ont été respectés jusqu'à présent. Des pénalités ont été imposées dans 103 cas. Au cours de l'exercice, le Conseil a élaboré et appliqué ses normes d'entretien minimales dans 420 régions de la province dépourvues de règlements d'entretien. Dans ces régions, le Conseil a effectué des inspections et émis des avis d'infraction et des ordonnances de réparation au besoin.

À la fin de l'exercice, le Conseil terminait la préparation de solutions à long terme qu'il recommandera au ministre et qui seront rendues publiques dans le but de recueillir les observations de la population.

## COMMISSION DE LOCATION RÉSIDENTIELLE

Comme le prévoit la Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation, la Commission de location résidentielle a continué de veiller à l'application de la Loi sur la location résidentielle au cours de l'exercice.

Au total, 33 audiences de première instance et 103 audiences d'appel ont eu lieu au sujet de 3 994 logements.

# GROUPE D'ÉTUDE SUR LE LOGEMENT À PRIX ABORDABLE

Au printemps 1988, après avoir conclu que la résolution des problèmes de logement de la province repose sur la mise en oeuvre d'initiatives dans plusieurs domaines, le ministère a constitué le Groupe d'étude sur le logement à prix abordable, qui s'intéresse principalement à trois domaines :

- participation au processus de planification et d'autorisation de l'utilisation du sol dans le but de favoriser la construction de logements à prix abordable;
- association avec d'autres organismes afin d'accroître la production de logements;
- recherche de possibilités de création de logements abordables.

Le groupe d'étude encourage activement les organismes qui s'intéressent au logement abordable, particulièrement à but non lucratif. En outre, le gouvernement provincial encourage les administrations locales et régionales, qui gèrent le processus de planification de l'utilisation du sol, à accélérer le processus d'autorisation des projets de construction de logements abordables.

Parmi les interventions du groupe d'étude figurent l'organisation de témoignages lors d'audiences publiques et d'audiences devant les comités d'aménagement et la Commission des affaires municipales de l'Ontario, l'interjection d'appels concernant des règlements municipaux d'exclusion auprès de la Commission des affaires municipales de l'Ontario afin de faire respecter les principes d'aménagement et l'intérêt de la province relativement au logement abordable, ainsi que la négociation et la médiation avec les responsables et le personnel des municipalités sur certaines autorisations de modification au zonage ou autres autorisations prévues.

Le groupe de travail cherche à s'associer à des municipalités et collectivités dans le but d'unir les efforts du gouvernement provincial et d'autres institutions afin de mieux répondre à la demande de logements abordables. Ces associations visent à résoudre les problèmes de logement, ce qu'un palier de gouvernement ou un organisme ne peut faire seul de manière satisfaisante.

Parmi les ententes d'association conclues par le groupe d'étude et le ministère, on relève les suivantes :

- ententes conclues avec les cités d'Ottawa et de Peterborough qui prévoit une vaste gamme de programmes et d'activités de prise de contact avec le public;
- conclusion d'ententes avec l'archidiocèse catholique de Toronto et les quatre presbytères de l'Église Unie de la Communauté urbaine de Toronto, qui prévoient la construction de logements à but non lucratif sur des terrains appartenant aux communautés religieuses et des services d'information sur le logement offerts par l'entremise des églises;
- projet conjoint entrepris avec le Toronto Real Estate Board sur une meilleure utilisation du sol dans le but de construire des logements abordables et de faciliter ainsi l'accession à la propriété.

Des négociations sont en cours avec plusieurs autres municipalités, organismes communautaires et groupes religieux en vue de la formation d'associations officielles.

Le groupe d'étude a participé à des activités éducatives sur les problèmes de logement et à la recherche de solutions ainsi qu'à l'élaboration de stratégies de développement communautaire visant à favoriser la création de logements abordables. Il a également collaboré avec le ministère des Affaires municipales à la mise en oeuvre de la Déclaration de principes sur le logement.

Le groupe d'étude s'est vu confier un mandat de trois ans. À la fin de cette période, il est prévu que ses fonctions seront assumées par les bureaux régionaux du ministère.

# GROUPE DES PROGRAMMES DE CONSTRUCTION

GROUPE
DES PROGRAMMES
DE CONSTRUCTION

Le Groupe des programmes de construction répond aux besoins du secteur économique et de l'employeur le plus important de l'Ontario : l'industrie du bâtiment, et il est composé de deux organismes.

La Commission de stratégie pour l'industrie du bâtiment a été instituée en 1986 dans le but de stimuler l'industrie du bâtiment de l'Ontario pour ce qui est de la création d'emplois, de la croissance et du développement en ouvrant de nouveaux marchés au pays et à l'étranger et en facilitant l'accroissement du rendement. Le personnel du Secrétariat à l'industrie du bâtiment appuie les activités de la Commission. Le mandat de la Commission et du Secrétariat a expiré le 31 mars 1989.

La Direction ontarienne du bâtiment est chargée d'assurer la sécurité des bâtiments ontariens et de créer un milieu favorable à l'industrie en améliorant l'efficacité des services municipaux du bâtiment.

## COMMISSION DE STRATÉGIE POUR L'INDUSTRIE DU BÂTIMENT

La Commission conseillait le ministre et entreprenait des initiatives visant à aider l'industrie à améliorer sa productivité, à ouvrir de nouveaux marchés et à créer des emplois. La Commission était composée de 28 membres provenant de l'industrie, des syndicats et du gouvernement.

Au cours de l'exercice, des sous-comités de la Commission ont poursuivi l'examen de différents sujets. Le sous-comité du centre de l'industrie du bâtiment a étudié la possibilité de construire un centre du bâtiment d'envergure mondiale dans la province. Une étude a été effectuée sur la nécessité d'un tel centre et la volonté de l'industrie de l'appuyer. La Commission en a appuyé le principe et, à la fin de l'exercice, accordait également son appui à une initiative semblable lancée par la Toronto Construction Association.

Le sous-comité des systèmes informatiques dans la construction a été formé dans le but d'effectuer une étude de marché pour un système informatique sur la construction et le commerce dans le domaine du bâtiment. Les résultats de cette étude ont aidé à Commission à déterminer les besoins de l'industrie en information, l'utilisation de cette information et le degré d'informatisation de l'industrie. L'étude a également permis à la Commission de déterminer l'utilité d'un service central de communication des données.

En ce qui concerne la formation spécialisée et l'éducation, Bâtir l'avenir 88, initiative conjointe de l'industrie du bâtiment de l'Ontario, du gouvernement de l'Ontario et de la Commission, s'est révélée un franc succès. Plus de 50 000 jeunes de la province se sont rendus à cette exposition sur les carrières et se sont informés sur l'industrie du bâtiment.

Le sous-comité de la formation et de l'éducation a participé à des initiatives telles que la distribution aux écoles secondaires du vidéo «Se bâtir un lendemain» et du guide de l'enseignant sur les carrières dans l'industrie du bâtiment. Ces deux documents avaient pour but de renseigner les élèves sur la variété de carrières du secteur du bâtiment.

Le sous-comité de l'élargissement des exportations et du remplacement des importations a mené plusieurs activités relatives au développement commercial. On relève, entre autres, des missions commerciales conjointes avec le ministère de l'Industrie, du Commerce et de la Technologie pour étudier les possibilités d'exportation en République populaire de Chine, au Chili et en Ohio. En outre, le Secrétariat a reçu à Toronto des délégations de l'Argentine et du Chili.

Des cours ont été élaborés dans le but d'améliorer la productivité par la planification, l'établissement de calendriers et l'amélioration de la manutention. On relève comme exemples des cours à l'intention des entrepreneurs spécialisés et généraux, et des cours sur le rendement de la construction destinés aux maîtres d'oeuvre. Une étude a été entreprise dans le but de déterminer les points faibles et les lacunes de la formation universitaire dans le développement immobilier, l'aménagement du territoire, l'architecture, le génie, la science du bâtiment, la gestion de la construction de bâtiments et la recherche-développement opérationnelle du point de vue de l'industrie, des chercheurs et des propriétaires d'immeubles.

## DIRECTION ONTARIENNE DU BÂTIMENT

La Section de la recherche et des politiques de la Direction est chargée de l'élaboration des politiques générales, et notamment du programme de réforme des règlements.

Parmi les activités du dernier exercice, on note l'achèvement d'une partie importante du processus de consolidation et de rationalisation des lois et règlements touchant le bâtiment et dont sont responsables d'autres ministères, et la présentation au gouvernement d'un ensemble de 38 modifications proposées à la Loi sur le Code du bâtiment.

Des études ont été effectuées sur la détérioration et la réparation des garages, la faisabilité d'un projet pilote sur l'examen des plans de réglementation par certains architectes et ingénieurs à Toronto, les questions préliminaires à l'élaboration d'un code des bâtiments existants et les problèmes que pose la réglementation relative aux logements préfabriqués. La Section de l'administration municipale et de l'éducation aide les municipalités à améliorer l'efficacité de leurs services du bâtiment. Elle offre un programme de formation complet aux responsables des services du bâtiment et à l'industrie sur les exigences du Code du bâtiment, du Code de la plomberie et des textes législatifs connexes.

Parmi les activités de la Section au cours du dernier exercice figurent les suivantes :

- octroi de 50 subventions totalisant 350 000 $ à 49 municipalités et à une association municipale pour l'amélioration de leur service d'administration du bâtiment;
- élaboration d'un sixième cours sur l'examen des plans et l'inspection des habitations unifamiliales, et prestation de 25 séances de formation à près de 600 responsables du bâtiment et représentants de l'industrie provenant des quatre coins de la province;
- en collaboration avec l'Institut canadien de l'énergie au bois, élaboration d'un cours sur la sécurité du chauffage au bois et prestation de 17 séances de formation pour 350 responsables;
- formation d'un comité de liaison entre le Grand Toronto et l'industrie pour étudier des questions telles que le terrassement des lots, le traitement des permis, la réglementation des plans d'implantation, les exigences relatives aux places de stationnement et les accords de lotissement;
- octroi de 105 subventions de formation à plus de 80 municipalités dans le but de les aider à assumer le coût de leur participation à des cours de formation.

La Section des normes techniques est chargée des fonctions de réglementation de la Direction. Elle veille à l'élaboration et à la mise à jour du Code du bâtiment de l'Ontario et du Code de la plomberie. Elle offre également des conseils et des services d'orientation à l'industrie et aux responsables du bâtiment en ce qui concerne les pratiques de construction et les textes de loi sur le bâtiment. Un groupe de rédaction a été créé pour entreprendre les modifications au Code du bâtiment de l'Ontario pour 1990.

Parmi les activités de la Section au cours du dernier exercice, on relève :

- l'achèvement du cadre d'évaluation et de l'application de la troisième partie du Code du bâtiment de l'Ontario;
- l'achèvement de l'élaboration de la version informatique du Code du bâtiment de l'Ontario;
- la prestation de conseils à l'industrie du bâtiment sur les règlements et l'administration et la tenue de séminaires techniques régionaux;
- la modification du Code du bâtiment de l'Ontario, notamment en ce qui concerne les piscines publiques, l'extension des dispositions sur la rénovation de la onzième partie à toutes les formes d'occupation, et la consolidation et la rationalisation des règlements connexes;
- la mise sur pied d'un service d'examen des plans de piscines publiques;
- la mise à jour et la publication des guides et illustrations des troisième et neuvième parties, et l'élaboration puis la publication de la partie 3.11 du guide des piscines publiques;
- la tenue de 14 audiences de la Commission d'évaluation des matériaux de construction et de 35 audiences de la Commission du code du bâtiment.

# SOCIÉTÉ DE LOGEMENT DE L'ONTARIO

SOCIÉTÉ DE LOGEMENT DE L'ONTARIO

À la fin de l'exercice, la Société avait un portefeuille de 84 404 logements, administré par un réseau de 58 commissions locales de logement réparties dans toute la province.

Les commissions de logement administrent également le Programme de supplément au loyer, auquel étaient assujettis 15 087 logements à la fin de l'exercice. Ces logements abritent des locataires à faible revenu dans des immeubles appartenant à des locateurs du secteur privé, ce qui permet l'intégration de ces locataires à la collectivité.

Environ 200 000 personnes reçoivent de l'aide par l'entremise de la SDLO. Tous les ménages paient un loyer fondé sur leur revenu, et non sur les dimensions ou le type de logement qu'ils occupent.

Au 31 décembre 1988, la liste d'attente pour l'obtention d'un logement à loyer indexé sur le revenu comprenait 39 136 demandes. De ce nombre, 25 995 provenaient de familles, 10 839 de personnes âgées et 2 302 d'adultes handicapés.

Ontario

Office of the Chairman
Bureau du président

Ministry of Housing
Ministère du Logement

Ontario Housing Corporation
Société de logement de l'Ontario

777 Bay Street
Toronto, Ontario
M5G 2E5

777, rue Bay
Toronto (Ontario)
M5G 2E5

L'HONORABLE JOHN SWEENEY
MINISTRE DU LOGEMENT

MONSIEUR,

J'ai le plaisir de vous soumettre, au nom du conseil d'administration, le rapport annuel et l'état des comptes de la Société de logement de l'Ontario pour l'exercice se terminant le 31 décembre 1988.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le ministre, l'expression de mes sentiments respectueux.

Le président du conseil,

David B. Greenspan

David Greenspan

# SOCIÉTÉ DE LOGEMENT DE L'ONTARIO

**Rapport du président du conseil**
**Conseil d'administration**
**(au 31 décembre 1988)**

**D.B. Greenspan, président; T. Casey, vice-président; W. Baldwin; D. Barr, C.E. Beigie; E. Carragher; K.J. Gopie; F. Hanisch; G. Simms; T. Varone; M.P.Wall.**

---

Au cours du dernier exercice, le conseil d'administration a entrepris des initiatives importantes en matière de politiques qui visent à rendre les logements de la SDLO plus accessibles aux nouveaux auteurs de demande et à améliorer les services aux locataires actuels.

En janvier, le ministre du Logement a annoncé que l'admissibilité aux logements à loyer indexé sur le revenu était étendue aux personnes seules et aux couples sans enfant. Les 50 commissions locales de logement chargées de l'administration quotidienne du portefeuille de la SDLO ont appliqué cette nouvelle politique dans l'ensemble de la province.

De son côté, le conseil d'administration a établi une nouvelle politique visant à rendre les logements de la SDLO plus accessibles aux auteurs de demande qui occupent un emploi. Ainsi, des dépenses reliées au travail, notamment les frais de garde d'enfants, seraient considérées au moment de déterminer l'aide au logement qu'un ménage peut recevoir. Cette nouvelle politique devrait être mise en oeuvre au début de l'an prochain.

Nous avons commencé à élaborer des procédures complexes qui permettront de supprimer les éléments du système qui ont pour effet de décourager les locataires de la SDLO qui occupent un emploi à travailler. Cette mesure comprend la déduction des frais de garde d'enfants, des déductions pour emploi et d'autres frais reliés au travail du revenu de ses personnes. Plus leur revenu est bas, plus ces personnes ont de chances de pouvoir habiter un de nos logements.

Nous avons modifié de manière importante notre politique de priorité au logement pour les femmes battues en rendant admissibles les femmes battues sans enfant.

Les immeubles de la SDLO vieillissent. Le conseil d'administration a donc adopté une étude exhaustive sur les améliorations majeures à apporter (processus appelé "remodelage") aux logements sociaux. Une décision concernant le lancement d'un programme complet de remodelage sera prise après l'achèvement d'une étude nationale sur les ensembles de logements publics entre-prise par notre partenaire à 50 pour 100, la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Entre-temps, le conseil a adopté un certain nombre de "projets spéciaux" de modernisation et d'amélioration. Le conseil a décidé que le premier de ces projets serait le secteur de Moss Park, à Toronto, et des consultations avec les habitants de ce secteur au sujet de plusieurs possibilités de conception devraient commencer l'an prochain.

Le processus de remodelage comprend l'adoption d'une nouvelle stratégie sur les problèmes sociaux de ces quartiers dans le but de créer des communautés sûres où il fait bon vivre.

En janvier, le conseil a versé une subvention au Conseil des services d'appui aux familles à faible revenu d'Ottawa pour lancer un projet pilote visant à offrir de la formation professionnelle aux locataires de la SDLO et à améliorer leurs chances de trouver un emploi.

Au cours de l'exercice, le conseil a approuvé un projet pilote de loisirs éducatifs à Hamilton. Le but de ce projet consiste à enseigner des connaissances de base aux enfants qui habitent des logements subventionnés en les encourageant à participer à des programmes de loisirs communautaires avec discipline et en respectant les règlements.

Ce projet pilote a été confié à la Direction des services d'aide aux locataires, dont le mandat est d'améliorer la qualité de vie des locataires de la SDLO.

Nous avons élaboré une stratégie exhaustive de lutte contre la drogue, problème qui a des conséquences néfastes et parfois tragiques dans certains ensembles immobiliers de la SDLO, en particulier dans la Communauté urbaine de Toronto.

Nous apprécions la collaboration exemplaire de la police de la Communauté urbaine de Toronto qui, sous la direction du chef Jack Marks, a intensifié de manière considérable ses efforts visant à enrayer le problème de la drogue dans certaines communautés du Grand Toronto. Ce problème ne se limite pas aux ensembles immobiliers de la SDLO. Cependant, il a eu sur eux des répercussions plus graves qu'ailleurs, car les locataires de la SDLO n'ont pas les moyens de déménager lorsque les immeubles sont envahis par les vendeurs de drogue.

D'importants ateliers sur les politiques destinés aux membres des commissions de logement ont été tenus à London en juin et à Sault Ste. Marie en septembre. Ayant pour thème "Social Housing — A community effort" (Le logement social, c'est l'affaire de toute la collectivité), ces ateliers ont porté sur le rôle croissant des présidents et des membres des commissions de logement et de leurs liens avec la collectivité.

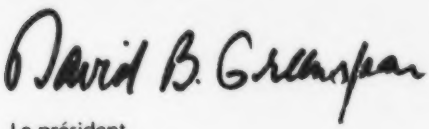
Nous avons étendu le programme de bourses d'études de la SDLO, qui a connu beaucoup de succès. Des bourses de 1 000 $ offertes sur une période de deux ans ont été accordées à 58 élèves habitant des logements de la SDLO. Il s'agit là du nombre le plus élevé de bourses accordées depuis le lancement du programme, en 1984.

En octobre, le conseil a constitué un comité chargé de planifier et de contrôler les activités qui auront lieu l'an prochain pour commémorer le 25e anniversaire de la

SDLO. Une attention toute particulière sera portée à la participation des locataires. Le comité a choisi le thème <<Fêtons ensemble>> pour ces activités. À la fin de l'exercice, le comité d'anniversaire avait achevé son premier projet, la production d'un calendrier d'anniversaire et la publication d'une nouvelle édition du manuel des locataires.

Au cours du dernier exercice, Glenda Simms, de North Bay, a été nommée au conseil, et à la fin de l'exercice, le mandat de Doug Barr a pris fin.

À la fin de 1988, j'ai informé le conseil que je quitterai mon poste de président au début de l'année prochaine. Je suis heureux de constater qu'au cours des trois années où j'ai occupé ce poste, la Société a emprunté la voie du progrès. Nous avons lancé plusieurs programmes, politiques et pratiques dans le but d'accroître la dignité, le confort et la sécurité des quelques 250 000 personnes qui font de la SLO leur chez-soi.



Le président,
David B. Greenspan

# SOCIÉTÉ DE LOGEMENT DE L'ONTARIO

États financiers et rapport du vérificateur
Exercice terminé le 31 décembre 1988

# BILAN AU 31 DÉCEMBRE 1988

| ACTIF | 1988 | 1987 |
|---|---|---|
| | (en milliers de dollars) | |
| Placements immobiliers (note 5) | | |
| Logements provinciaux | 1 209 715 | 1 219 671 |
| Logements fédéraux-provinciaux | 15 806 | 16 115 |
| Logements pour étudiants sur des terrains loués | 61 553 | 62 073 |
| Autres | 5 426 | 5 553 |
| | 1 292 500 | 1 303 412 |
| Hypothèques et prêts (note 6) | 36 382 | 31 413 |
| Sommes à recevoir du trésorier de l'Ontario | 82 027 | 100 969 |
| Comptes à recevoir | 1 780 | 1 547 |
| | 1 412 689 | 1 437 341 |

| PASSIF | | |
|---|---|---|
| Dettes à long terme (note 7) | | |
| Société canadienne d'hypothèques et de logement | 1 128 524 | 1 137 903 |
| Autres | 20 115 | 20 242 |
| | 1 148 639 | 1 158 145 |
| Comptes et charges à payer (note 8) | 71 155 | 87 185 |
| Emprunts bancaires | 875 | 2 976 |
| | 1 220 669 | 1 248 306 |

| FONDS PROPRES | | |
|---|---|---|
| Surplus d'apport (note 9) | 192 020 | 189 035 |
| | 1 412 689 | 1 437 341 |

VOIR LES NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS.

AU NOM DU CONSEIL D'ADMINISTRATION :

T E Casey
VICE-PRÉSIDENT

DIRECTEUR GÉNÉRAL

TRÉSORIER

# SOCIÉTÉ DE LOGEMENT DE L'ONTARIO

État des résultats d'exploitation pour
l'exercice se terminant le 31 décembre 1988

# ÉTAT DES RÉSULTATS D'EXPLOITATION
# POUR L'EXERCICE SE TERMINANT LE 31 DÉCEMBRE 1988

| EXPLOITATION DES LOGEMENTS | 1988 (en milliers de dollars) | 1987 |
|---|---|---|
| Logements subventionnés (note 10) | | |
| Revenus locatifs | 231 571 | 220 999 |
| Dépenses | | |
| Frais d'exploitation des propriétés | 327 134 | 294 088 |
| Subventions tenant lieu d'impôt aux municipalités | 86 483 | 82 453 |
| Amortissement (remboursement du capital et des intérêts) | 115 089 | 115 141 |
| | 528 706 | 491 682 |
| Pertes au titre des logements subventionnés | 297 135 | 270 683 |
| Supplément au loyer (note 11) | 73 440 | 63 614 |
| | 370 575 | 334 297 |
| Moins : participation de la Société canadienne d'hypothèques et de logement | 188 595 | 170 919 |
| | 181 980 | 163 378 |
| Contributions provinciales aux logements municipaux (note 12) | 19 533 | 17 378 |
| Logements pour les ruraux et les autochtones (note 13) | 3 908 | 3 554 |
| Recouvrement des frais d'amortissement (capital et intérêts) | (17 514) | (16 769) |
| Participation provinciale aux pertes d'exploitation des logements | 187 907 | 167 541 |
| AUTRES DÉPENSES | | |
| Paiements au titre du logement social (note 14) | 0 | 19 017 |
| Frais d'administration (note 14) | 0 | 2 318 |
| | 0 | 21 335 |
| FRAIS D'EXPLOITATION NETS DE L'EXERCICE | 187 907 | 188 876 |
| FONDS FOURNIS PAR LE TRÉSORIER DE L'ONTARIO | 187 907 | 188 876 |

VOIR LES NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS.

# NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS 31 DÉCEMBRE 1988

## 1 PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES

Les principales conventions comptables utilisées dans la préparation des présents états financiers peuvent se résumer comme suit :

i) La Société utilise la méthode de la comptabilité d'exercice.

ii) Les fonds fournis par le trésorier de l'Ontario ne sont pas remboursables, et sont donc inscrits au surplus d'apport. Toutefois, afin de rendre compte de l'ensemble des frais d'exploitation des projets, les frais d'amortissement pertinents (remboursement du capital et des intérêts) sont répartis et figurent dans les pertes au titre des logements subventionnés. Cet amortissement est compensé par un crédit au recouvrement des frais d'amortissement dans l'état des résultats d'exploitation.

iii) Les placements au titre des propriétés provinciales et fédérales-provinciales (terrains et bâtiments) sont amortis proportionnellement à la réduction de la dette à long terme correspondante. La participation provinciale à de tels placements est amortie proportionnellement à la réduction du surplus d'apport.

iv) Les achats de mobilier et d'équipement sont passés en charges pour l'année de leur acquisition.

## 2 AUTOASSURANCE

La Société s'est fixé comme ligne de conduite, d'assurer elle-même les propriétés provinciales et fédérales-provinciales contre les dommages matériels causés notamment par l'incendie, l'eau et le vandalisme. Les coûts de réparation sont considérés comme des dépenses d'exploitation des propriétés.

## 3 RÉGIME DE RETRAITE

La Société accorde des allocations de retraite à presque tous les employés permanents de la couronne qui travaillent dans les administrations locales du logement par le moyen des caisses de retraite du secteur public et des caisses de retraite d'ajustement établies dans la province de l'Ontario. Cette année, la Société y a contribué un montant de 3 600 000 $ (3 600 000 $ en 1987). Ce montant représente l'engagement total de la Société et fait partie des opérations de logement, de logement assisté et des frais supplémentaires de location dans l'État des opérations.

## 4 SERVICES DE SOUTIEN ADMINISTRATIF

Le ministère du Logement fournit des services de soutien administratif à la Société. Les frais pour ces services sont fondés sur une estimation du temps consacré par le personnel du ministère aux activités de la Société. Les frais des services de soutien administratif pour l'exploitation des logements — logements subventionnés et Supplément au loyer, se sont chiffrés à 21,4 millions de dollars (19,7 millions de dollars en 1987).

## 5
## PLACEMENTS IMMOBILIERS

(a) LOGEMENTS PROVINCIAUX

Ces placements représentent les coûts des terrains et bâtiments dont la province est le propriétaire exclusif. Ces coûts sont amortis sur une période maximale de 50 ans.

| | 1988 | 1987 |
|---|---|---|
| | (en milliers de dollars) | |
| Coût | 1 319 538 | 1 319 774 |
| Moins : montant cumulé des amortissements | 109 823 | 100 103 |
| Valeur comptable nette | 1 209 715 | 1 219 671 |

(b) LOGEMENTS FÉDÉRAUX-PROVINCIAUX

L'Ontario possède et exploite des logements fédéraux-provinciaux en société avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Le solde représente la part des coûts des terrains et des bâtiments assumée par la Société de logement de l'Ontario amortie sur une période maximale de 50 ans.

| | 1988 | 1987 |
|---|---|---|
| | (en milliers de dollars) | |
| Coût | 20 753 | 20 753 |
| Moins : montant cumulé des amortissements | 4 947 | 4 638 |
| Valeur comptable nette | 15 806 | 16 115 |

(c) LOGEMENTS POUR ÉTUDIANTS SUR DES TERRAINS LOUÉS

Ces placements représentent le coûts des bâtiments, situés sur des terrains loués par 11 collèges et universités, qui servent à loger les étudiants. Les établissements d'enseignement versent à la Société des remboursements semestriels échelonnés sur une période de 50 ans. Une fois les coûts totalement remboursés, les titres de propriété seront cédés aux établissements visés; ceux-ci encaissent les revenus locatifs et assument les frais d'exploitation.

| | 1988 | 1987 |
|---|---|---|
| | (en milliers de dollars) | |
| Coût | 67 890 | 67 890 |
| Moins : part des établissements d'enseignement | 6 337 | 5 817 |
| Valeur comptable nette | 61 553 | 62 073 |

(d) AUTRES

| | 1988 | 1987 |
|---|---|---|
| | (en milliers de dollars) | |
| Terrains loués (prix coûtant) | 2 308 | 2 308 |
| Projets en cours (prix coûtant) | 1 078 | 1 205 |
| Réserves foncières (la moindre somme du prix coûtant ou de la valeur estimée sur le marché) | 2 040 | 2 040 |
| | 5 426 | 5 553 |

## 6
## HYPOTHÈQUES ET PRÊTS

| | 1988 | 1987 |
|---|---|---|
| | (en milliers de dollars) | |
| Programme de logement pour les ruraux et les autochtones (voir note 13) | 33 138 | 28 141 |
| Autres | 3 244 | 3 272 |
| | 36 382 | 31 413 |

## 7
## DETTES À LONG TERME

La Société contracte des emprunts auprès de la Société canadienne d'hypothèques et de logement ainsi que du secteur privé pour financer des placements immobiliers. Les modalités de remboursement varient selon les ententes, et les versements sont échelonnés sur une période maximale de 50 ans. Les intérêts à verser à la Société canadienne d'hypothèques et de logement et au secteur privé ont des taux variés selon les ententes, de 4,25% à 15%, la moyenne pondérée se situant à 8,19%.

Le calendrier de remboursement du capital s'établit comme suit :

| | (en milliers de dollars) |
|---|---|
| 1989 | 9 982 |
| 1990 | 10 722 |
| 1991 | 11 519 |
| 1992 | 12 377 |
| 1993 | 13 301 |
| Années subséquentes | 1 090 738 |
| | 1 148 639 |

Quoique la Société ait emprunté des fonds en vue d'investir dans des projets provinciaux de logement, les frais d'amortissement (capital et intérêts) sur toute la durée des projets sont considérés comme des frais d'exploitation aux termes de l'entente de partage des coûts intervenue entre la Société et la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Conformément à cette entente, la Société canadienne d'hypothèques et de logement assume 50 % des frais d'amortissement (capital et intérêts), le reste étant à la charge de la Société.

## 8
## COMPTES ET CHARGES PAYER

| | 1988 | 1987 |
|---|---|---|
| | (en milliers de dollars) | |
| Société canadienne d'hypothèques et de logement | 17 006 | 40 362 |
| Autres | 54 149 | 46 823 |
| | 71 155 | 87 185 |

## 9

## SURPLUS D'APPORT

| (en milliers de dollars) | 1988 | 1987 |
|---|---|---|
| Solde en début d'exercice | 189 035 | 185 926 |
| Apports de capital reçus de la province | 5 312 | 4 814 |
| Amortissement (du principal) | (2 327) | (1 705) |
| Solde en fin d'exercice | 192 020 | 189 035 |

## 10

## LOGEMENTS SUBVENTIONNÉS

Dans le cadre du programme de logements subventionnés, la Société possède des immeubles locatifs, (en propriété exclusive, ou en société avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement), et fournit des logements à loyer indexé sur le revenu à des personnes dans le besoin. La gestion de ces immeubles est confiée à un réseau de commissions locales de logement qui agissent comme mandataires de la Société. Le déficit de ce programme est partagé avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

## 11

## SUPPLÉMENT AU LOYER

Dans le cadre des programmes de supplément au loyer, la Société acquiert du secteur privé l'utilisation de logements locatifs et fournit des logements à loyer indexé sur le revenu à des personnes dans le besoin. Les couts de la plupart de ces programmes sont partagés avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

## 12

## CONTRIBUTIONS PROVINCIALES AUX LOGEMENTS MUNICIPAUX

La Société a contribué 19,5 millions de dollars (17,4 millions de dollars en 1987) à la société The Metropolitan Toronto Housing Company Limited au titre des frais d'exploitation de logements pour personnes âgées.

## 13

## LOGEMENTS POUR LES RURAUX ET LES AUTOCHTONES

Ce programme, administré par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, permet aux familles en régions rurales d'accéder à la propriété en bénéficiant de subsides. Les remboursements hypothécaires sont indexés sur le revenu des propriétaires. Les dépenses représentent la part des subsides accordés par la Société.

## 14

## PAIEMENTS AU TITRE DU LOGEMENT SOCIAL, FRAIS D'ADMINISTRATION

Depuis le 1er avril 1987, les paiements au titre du logement social et les frais d'administration qui s'y rapportent sont directement pris en charge par le ministère du Logement. Les chiffres de 1987 représentent donc les paiements effectués de janvier à mars 1987.

## 15

## ACCORDS D'ALLOCATION DE PRÊTS

Depuis le 25 février 1988, la Province de l'Ontario autorise la Société à se joindre aux accords d'allocation de prêts avec des prêteurs approuvés par la Loi nationale sur l'habitation. Ce programme a été conçu pour aider les sociétés de logement à but non lucratif à acquérir des terrains qui seront utilisés dans des projets de logement social. Le montant total des garanties en circulation ne doit à aucun moment dépasser 50 millions de dollars. Au 31 décembre 1988, l'engagement total de la Société s'élevait à 25 800 000 $.

## 16

## CONVENTIONS D'ASSURANCE DES PRÊTS

La Société a signé des conventions d'assurance des prêts avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) relativement à divers projets réalisés en vertu du Programme de logement à but non lucratif administré par le ministère du Logement. En vertu de ces conventions, la SCHL assurera les prêts hypothécaires consentis par des prêteurs approuvés en vertu de la Loi nationale sur l'habitation pour l'achat, l'amélioration, la construction ou la modification de logements. Bien que la SCHL assure de tels prêts, la Société est responsable du remboursement à la SCHL de sa part de tous les frais nets résultant des défauts de paiement. Au 31 décembre 1988, aucun paiement n'était en souffrance aux termes de ces conventions.

## 17

## ÉVÉNEMENT SUBSÉQUENT

La Société a contracté un emprunt à long terme du Fonds d'investissement du régime de retraite du Canada, d'un montant ne devant pas dépasser 2,1 milliards de dollars sur une période de 5 ans par l'émission de débentures. Ces fonds doivent être utilisés pour financer les hypothèques d'habitations neuves, achetées ou louées sous l'égide des programmes DES MAISONS POUR DE BON et Résidences d'étudiants.

## 18

## COMPARAISON DES CHIFFRES

Lorsque nécessaire, les chiffres de l'exercice précédent ont été retraités pour se conformer à la présentation de 1988.

OFFICE OF THE PROVINCIAL AUDITOR
BUREAU DU VÉRIFICATEUR PROVINCIAL

Box 105, 15th Floor, 20 Dundas St. West
Toronto, Ontario M5G 2C2
(416) 974-9866 Facsimile (416) 324-7012

C.P. 105, 20, rue Dundas ouest, 15e étage
Toronto (Ontario) M5G 2C2
(416) 974-9866 Télécopieur (416) 324-7012

À la Société de logement
de l'Ontario et au ministre
du Logement

J'ai vérifié le bilan de la Société de logement de l'Ontario au 31 décembre 1988, ainsi que l'état des résultats d'exploitation de l'exercice s'étant terminé à cette date. Ma vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues, et a comporté par conséquent les sondages et autres procédés que j'ai jugés nécessaires dans les circonstances.

À mon avis, ces états financiers présentent fidèlement la situation financière de la Société au 31 décembre 1988, ainsi que les résultats de son exploitation pour l'exercice terminé à cette date selon les conventions comptables décrites à la note 1 afférente aux états financiers et appliquées de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

D.F. Archer, F.C.A.
Le vérificateur provincial,

Toronto (Ontario)
le 10 mai 1989

# GROUPE DU LOGEMENT SOCIAL

GROUPE
DU LOGEMENT
SOCIAL

La principale fonction du Groupe est d'élaborer des programmes et des politiques qui visent à améliorer la qualité et la quantité de logements accessibles aux familles à revenu faible et modéré, aux personnes âgées, aux personnes handicapées et à d'autres ménages dans le besoin.

Depuis sa formation, le Groupe offre des conseils et de l'aide aux commissions locales de logement relativement à la gestion des logements publics par l'entremise de la Société de logement de l'Ontario, dans le but d'améliorer l'état des immeubles et la qualité de vie des locataires.

Ces dernières années, la création de logements sans but lucratif et de coopératives de logements s'est accélérée. Par un éventail de programmes à but non lucratif, le Groupe encourage et aide les organismes communautaires à construire et à gérer des logements.

En outre, le réseau de bureaux régionaux du Groupe offre un certain nombre de programmes en collaboration avec le secteur privé.

## DIRECTION DES PROGRAMMES DE LOGEMENT SOCIAL

Cette direction élabore et évalue des politiques et des programmes relatifs à tous les types de logement social, notamment les logements publics et les logements à but non lucratif et coopératives exploités par le secteur privé ou les municipalités. Elle conseille également le ministre sur les questions touchant le logement social.

En outre, la Direction participe à des négociations et à des discussions avec le gouvernement fédéral et consulte les commissions de logement, les organismes à but non lucratif et les représentants d'organismes de services sociaux et d'autres ministères sur des questions touchant le logement.

Parmi les activités de la Direction au cours du dernier exercice figurent les suivantes :

- conclusion d'une entente conjointe entre le gouvernement provincial et la cité de Toronto concernant le réaménagement de St. Lawrence Square, secteur industriel sous-exploité du centre-ville de Toronto, dans le but d'en faire un quartier mixte comportant une forte proportion de logements à prix modéré;
- consultations avec des organismes à but non lucratif et des coopératives sur l'élaboration du programme Maisons...pour de bon, qui prévoit la création de 30 000 logements à but non lucratif et qui sera lancé en octobre;
- mise en oeuvre d'une nouvelle politique qui étend aux personnes seules et aux couples sans enfant l'admissibilité aux logements à loyer indexé sur le revenu;
- modifications au régime de sélection des auteurs de demande afin que les personnes qui occupent un emploi ne soient plus défavorisées;
- en collaboration avec le ministère des Services sociaux et communautaires, contribution à la formation de 37 comités locaux d'accès aux logements permanents visant à aider les sans-abri à trouver un logement permanent;
- mise en oeuvre des normes de gestion des logements et d'un programme visant à améliorer la gestion des logements à loyer indexé sur le revenu;
- lancement d'un projet de recherche sur les systèmes d'intervention d'urgence dans les logements pour personnes âgées.

## DIRECTION DES ACTIVITÉS RÉGIONALES

Cette direction, avec ses six bureaux régionaux, est chargée de la mise en oeuvre et de l'administration des programmes de logement social et des programmes de logement comportant la participation du secteur privé. Les bureaux régionaux apportent un soutien technique, financier et administratif aux 58 commissions locales de logement, qui sont chargées de la gestion quotidienne du portefeuille de la Société de logement de l'Ontario.

Parmi les activités de la Direction des activités régionales pendant le dernier exercice, on relève les suivantes :

- Quelque 32 000 logements ont été attribués dans le cadre de différents programmes à des organismes municipaux, à des organismes privés de logement à but non lucratif et à des coopératives. Environ 7 000 logements ont été attribués dans le cadre du programme fédéral-provincial, 4 000 en vertu d'initiatives provinciales à but non lucratif et 21 000 dans le cadre du programme provincial Maisons...pour de bon.

- Dix organismes à but non lucratif ont reçu des subventions pour les aider à créer et à administrer des logements.
- Un total de 142 logements ont été attribués dans le cadre du Programme de création de logements permanents pour les sans-abri, qui offre un logement permanent aux ménages qui habitent un logement temporaire.
- Plus de 3 300 logements ont été améliorés dans le cadre du Programme de remise en état des petits immeubles, qui a été élargi pour comprendre les pensions.
- Dans le cadre du Programme de conversion en logements locatifs, le secteur privé a créé 1 608 logements à loyer modéré, offerts à des locataires dont le loyer est subventionné.
- Grâce au Programme de rénovation des logements de l'Ontario, quelque 2 300 propriétaires ont pu améliorer leurs logements pour les rendre conformes aux normes municipales, et 750 ménages ont reçu de l'aide financière pour améliorer l'accessibilité de leur domicile dans le cadre du Programme de rénovation des logements de l'Ontario pour personnes handicapées.
- Des initiatives visant à augmenter le nombre de logements à loyer indexé sur le revenu dans les immeubles à but non lucratif construits avant 1986 ont été annoncées. Les locataires de ces logements paient un loyer fondé sur leur revenu, et non sur le type ou les dimensions du logement qu'ils occupent.

## DIRECTION DES SERVICES D'AIDE AUX LOCATAIRES

Cette direction appuie les initiatives visant à améliorer la qualité de vie des personnes habitant des logements de la Société des logements de l'Ontario et des logements à but non lucratif. Elle collabore avec le personnel des commissions de logement, d'autres ministères, les fournisseurs de services et les associations de locataires de logements sociaux.

Parmi les activités de la Direction au cours du dernier exercice figurent les suivantes :

- projet pilote visant la création d'un programme communautaire de loisirs orienté vers l'éducation des enfants vivant dans des logements publics;
- en collaboration avec le ministère des Services sociaux et communautaires, trois projets pilotes visant la création de garderies dans les ensembles de logements sociaux;
- élaboration d'une stratégie anti-drogue complète pour faire face au problème de la drogue et de la violence dans certains quartiers où se trouvent des immeubles de la Société de logement de l'Ontario;
- amélioration du programme de bourses d'études de la SDLO à l'intention des étudiants habitant des logements publics qui veulent poursuivre des études post-secondaires;
- élaboration d'un plan de formation du personnel sur les droits de la personne et les relations raciales et ethniques.

## DIRECTION DE L'APPUI TECHNIQUE

Cette direction établit des normes et des directives relatives à l'architecture, à l'ingénierie et à l'évaluation à l'intention des bureaux régionaux des programmes de logement, de la Société de logement de l'Ontario, des commissions locales de logement et des organismes de logement à but non lucratif. En outre, elle élabore des caractéristiques, normes et systèmes génériques pour l'entretien et la conservation des logements de la SDLO.

Parmi les activités de la direction en 1988-1989 figurent les suivantes :

- révision importante des normes et directives qui s'appliquent à l'architecture et à l'ingénierie relativement à la conception et à la construction de logements familiaux et de logements pour personnes âgées dans le cadre de différents programmes du ministère;
- modification des ascenseurs de la SDLO pour dans le but d'en améliorer le fonctionnement et d'empêcher les gens de monter dessus;
- projet pilote visant l'élaboration d'un régime de gestion de la conservation des immeubles et publication d'un bulletin technique portant sur les méthodes, le matériel, les matériaux et les produits permettant de favoriser la construction, la conservation et l'exploitation des immeubles financés par le gouvernement;
- poursuite de l'amélioration des systèmes d'intervention d'urgence et d'avertisseurs d'incendie de la SDLO, et formation du personnel des bureaux régionaux et des commissions de logement au sujet de la sécurité au travail.

# GROUPE DE LA GESTION DES RESSOURCES GÉNÉRALES

## GROUPE DE LA GESTION DES RESSOURCES GÉNÉRALES

Le Groupe de la gestion des ressources générales fournit un service centralisé de soutien et de conseil aux ministères du Logement et des Affaires municipales et à leurs organismes, conseils et commissions afin de les aider à atteindre les objectifs de leurs programmes.

Le Groupe élabore des politiques et des méthodes de gestion, établit des normes et des directives administratives, fournit les ressources et les services de soutien essentiels et partage son expertise dans ces domaines avec les ministères.

### DIRECTION DES POLITIQUES MINISTÉRIELLES ET DE LA PLANIFICATION

Cette direction est chargée d'aider les cadres supérieurs à mettre en oeuvre les politiques internes et les activités de planification du ministère. Elle élabore et coordonne le mécanisme de planification stratégique, effectue des recherches, procède à l'élaboration et à l'analyse de politiques ministérielles, coordonne les politiques au sein du ministère et recueille et diffuse des données statistiques sur le marché du logement.

En outre, la Direction gère les ressources financières des ministères, évalue les processus de gestion et en établit les résultats, et assure des liens efficaces avec le Conseil des ministres et ses comités.

### DIRECTION DES SERVICES FINANCIERS

La Direction des services financiers fournit des conseils et une vaste gamme de services financiers. Elle coordonne et contrôle la gestion financière et veille à l'intégrité des systèmes de gestion monétaire, de budgétisation, de comptabilité et d'établissement de rapports financiers. À titre de contrôleur, la Direction oriente les politiques financières des deux ministères et de la Société du logement de l'Ontario et établit les procédures de gestion de l'encaisse et les arrangements bancaires.

En 1988-1989, la planification, la budgetisation et les procédures de traitement des paiements de même que l'établissement de rapports financiers ont été étendus pour s'appliquer aux logements fédéraux-provinciaux à but non lucratif et au programme provincial Maisons...pour de bon. Ce dernier a recours au Régime de pensions du Canada comme source de financement hypothécaire à long terme pour contribuer à la création de nouveaux logements abordables dans toute la province.

### DIRECTION DES RESSOURCES HUMAINES

Cette direction fournit des services de planification et de perfectionnement des ressources humaines, de personnel et de relations avec le personnel, ainsi que des services de paye et de gestion des dossiers.

### SERVICES EN FRANÇAIS

La Loi de 1986 sur les services en français, qui entrera entièrement en vigueur le 19 novembre 1989, donne aux particuliers et aux personnes morales le droit de communiquer en français avec les bureaux du gouvernement situés dans les régions désignées ou servant ces régions, et de recevoir des services dans cette langue.

Le coordonnateur des services en français, en collaboration avec le Comité des services en français, a préparé un plan complet de ressources humaines dans le but d'appliquer les dispositions de la Loi de 1986 sur les services en français, qu'il présentera à l'Office des affaires francophones.

## PROGRAMME D'ÉQUITÉ D'EMPLOI

Le personnel responsable du Programme d'équité d'emploi fournit des services consultatifs. L'objectif du programme est de favoriser l'égalité sur le plan de l'emploi, et vise particulièrement à répondre aux besoins des femmes, des minorités raciales, des personnes handicapées, des autochtones et des francophones.

Des programmes ont été mis en oeuvre dans le but de sensibiliser plus de 1 600 employés à la question de l'équité d'emploi en leur donnant des renseignements sur la législation en vigueur, les politiques et les projets du ministère. Un programme de formation a été mis en oeuvre dans le but de donner aux cadres des informations et des stratégies complètes pour les aider à planifier les ressources humaines.

La Commission de logement de la communauté urbaine de Toronto a effectué une enquête sur l'équité d'emploi et a élaboré une politique et un plan en la matière.

## DIRECTION DES SERVICES DE GESTION

Cette direction fournit des services en matière de gestion et d'élaboration de systèmes ainsi que des services informatiques.

Au cours de l'exercice, la Direction a travaillé à l'élaboration du Registre des loyers, qui permet de s'assurer que les locataires ne sont pas tenus de payer un loyer illégal. En outre, la gestion de réseaux a fait l'objet d'une attention soutenue. Les frais de transmission de données, qui augmentaient en raison de la hausse du nombre d'utilisateurs habitant à l'extérieur de la Communauté urbaine de Toronto, ont été réduits par l'utilisation plus intensive du réseau de transmission de données du gouvernement.

Afin d'aider le personnel à tirer le meilleur parti possible de la technologie, la Direction a mis sur pied un programme de formation en micro-informatique. La Direction a également élaboré plusieurs applications micro-informatiques visant à améliorer l'efficacité des programmes du ministère.

La Section des locaux et des services de bureau fournit des services aux deux ministères relativement à l'acquisition et à la conception de locaux, à l'achat de biens et de services, à l'impression, à la poste et aux messageries et à la tenue de la bibliothèque des ministères qui permet au public d'avoir accès aux publications, lois, manuels et procédures internes des ministères, et à la salle de lecture.

## DIRECTION DE LA RÉVISION ET DE LA VÉRIFICATION DES OPÉRATIONS

Cette direction aide les gestionnaires à s'acquitter de leurs responsabilités par les fonctions suivantes :

- en s'assurant que les contrôles financiers, administratifs et informatiques sont satisfaisants et en recommandant des améliorations au besoin;
- en informant les gestionnaires des problèmes touchant les contrôles, les systèmes, les politiques et les pratiques;
- en proposant les modifications nécessaires pour corriger les faiblesses observées;
- en évaluant le respect des politiques et directives du gouvernement et du ministère.

Au cours de l'exercice, la Direction a effectué 30 vérifications, 22 vérifications financières, une révision des opérations et sept vérifications de systèmes informatiques.

## DIRECTION DES SERVICES JURIDIQUES

Cette direction fournit des conseils sur l'interprétation et l'application des lois et règlements dont le ministre est responsable, notamment la Loi sur le ministère des Affaires municipales et du Logement, la Loi sur le développement du logement, la Loi sur la Société de Logement de l'Ontario, la Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation et le Code du bâtiment.

Cette direction est également chargée de rédiger des textes législatifs et des modifications aux lois et règlements en vigueur. Parmi les activités de la Direction en 1988-1989 figurent le soutien juridique des programmes de logement social existants et de la mise en place de nouveaux programmes de logement tels que Maisons...pour de bon, et la poursuite de contrevenants aux lois et règlements relatifs à la révision des loyers.

## SERVICES GÉNÉRAUX ET SERVICES AUX ORGANISMES

Ce bureau est chargé de l'application de la Loi de 1987 sur l'accès à l'information et la protection de la vie privée pour le ministère et ses organismes, et fournit des services consultatifs et administratifs ainsi que des services de secrétariat aux organismes du ministère, notamment la Société de logement de l'Ontario et le Conseil des normes de location résidentielle.

L'application de cette loi, qui a été proclamée le 1er janvier 1988, comprend l'élaboration de programmes de formation pour le personnel, la mise à jour de répertoires, la réponse aux demandes d'accès, la prestation de conseils

aux gestionnaires, l'examen des formulaires du ministère et l'élaboration de directives à l'intention du personnel. L'objectif visé est de permettre l'accès à tous les renseignements généraux demandés, tout en maintenant le caractère confidentiel des renseignements personnels.

## GROUPE DE TRAVAIL SUR LES STRATÉGIES DE GESTION DE L'INFORMATION

Ce groupe de travail a été mis sur pied dans le but d'élaborer et de mettre en oeuvre un plan stratégique de gestion de l'information visant à orienter les investissements du ministère dans l'informatique.

Le groupe de travail a commencé par déterminer quels seraient les renseignements stratégiques nécessaires pour appuyer les activités du ministère, ainsi que les priorités en matière d'élaboration de systèmes et le cadre technique qu'il faudra établir pour répondre à ces besoins d'information à long terme.

Au cours du dernier exercice, le groupe de travail a élaboré et mis en oeuvre des politiques, des normes et des procédures qui composent le cadre de gestion de l'acquisition de matériel et d'élaboration de systèmes. L'achèvement d'un appel d'offres important et l'établissement d'un registre de fournisseurs en micro-informatique ont permis au ministère de franchir une nouvelle étape dans l'implantation de la micro-informatique.